

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Tingkat I Bali, Perkembangan Penanaman Modal Untuk Hotel/Akomodasi di Bali Tahun 1988 - 1989.
- Bali Government Tourist Office, Statistics of Tourist Arrivals During 1969 - 1989.
- Brealey, Richard and Stewart Myers, 1984, Principles of Corporate Finance, Second Edition, McGraw-Hill Inc., Singapore.
- B. Kussriyanto dan B. Suwartojo, 1983, Teknik Manajemen Keuangan, Seri Manajemen No. 85, PT Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta.
- Buttle, Francis, 1986, Hotel And Food Service Marketing A Managerial Approach, Holt, Rinehart and Winston, London.
- Clifton Jr, David S And David E. Fyffe, 1977, Project Feasibility Analysis. A Guide To Profitable New Ventures, John Willey & Sons Inc., New York.
- Coffman, C. Dewitt, 1981, Marketing For A Full House. A Complete Guide To Profitable Hotel/Motel Operational Planning, Scholl Of Hotel Administration, Cornell University, Ithaca New York.
- Cravens, David W., 1987, Strategic Marketing, Second Edition Irwin Homewood, Illinois.
- Damardjati, 1989, Istilah-Istilah Dunia Pariwisata, Cetakan ketiga, PT Pradnya Paramita, Jakarta.
- Direktur Jendral Pariwisata, 1989, Kebijaksanaan Pengembangan Pariwisata Indonesia, Makalah Pada Seminar Nasional Pengembangan Pariwisata Indonesia, Universitas Mataram.
- Direktorat Jenderal Pariwisata, 1988, Keputusan Nomor 14/U/II/88 Tentang Pelaksanaan Ketentuan Usaha Dan Penggolong-an Hotel.
- DJ.A. Simarmata, 1984, Pendekatan Sistem Dalam Analisa Proyek Investasi Dan Pasar Modal, PT Gramedia, Jakarta.
- Doswell, R. and Gamble, P.R., 1979, Marketing And Planning Hotels And Tourism Projects, Hutchinson, London.
- Erawan, Suresmiathi dan Ardana, 1985, "Pengaruh Kebijakan-an Pariwisata 1 April 1983 Terhadap Industri Pariwisata Bali", Laporan Penelitian, Fakultas Ekonomi Universitas Udayana, Denpasar.

- Erawan, Suresmiathi dan Djajastra, 1989, "Analisis Permintaan Hotel Di Bali Serta Pengaruhnya Terhadap Produksi Pertanian Bali", Laporan Penelitian, Fakultas Ekonomi Universitas Udayana, Denpasar.
- Finnerty, John D., 1987, Corporate Financial Analysis. A Comprehensive Guide to Real-World Approaches For Financial Managers, McGraw-Hill Book Company, USA.
- Glueck, William F. and Lawrence R. Jauch, 1984, Strategic Management And Business Policy, Second Edition, McGraw-Hill Book Co., Singapore.
- Guiltinan, Joseph P. and Gordon W. Paul, 1987, Manajemen Pemasaran. Strategi Dan Program, diterjemahkan oleh Agus Maulana, Edisi Kedua, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- ✓ Happy Marpaung, 1984, Himpunan Peraturan Pariwisata Indonesia, Penerbit Tonis CV., Bandung.
- Horngren, Charles T., 1986, Pengantar Akuntansi Manajemen, diterjemahkan oleh Badjuri dan Kusnedi, Edisi keenam, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Kadariah, Lien Karlina dan Clive Gray, 1978, Pengantar Evaluasi Proyek, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta.
- Kantor Statistik Propinsi Bali, 1989, Tingkat Penghunian Kamar Akomodasi Propinsi Bali.
- Kantor Wilayah X Departemen Pariwisata Pos Dan Telekomunikasi Bali - NTB, 1990, Hotel-Hotel Fasilitas BKPM/Non Yang Sedang Dibangun Di Bali Tahun 1988-1989.
- Kodhyat, H., 1984, Hotel, Lembaga Studi Pariwisata Indonesia Bandung.
- Kolb, Robert W., 1987, Financial Management, Scott, Foresman and Company, London.
- Levy, Haim and Marshall Sarnat, 1986, Capital Investment And Financial Decisions, Third Edition, Prentice Hall International, New York.
- Lilien, Gary L. and Philip Kotler, 1983, Marketing Decision Making. A Model Building Approach, Harper & Row Publishers, New York.
- Martani Huseini, T. Pawitra dan Murlita Witarsa, 1987, "Adon an Marketing", Materi Pokok Marketing, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta.

- Martani Huseini dan Hifni Alifahmi, 1990, "Perluakah Demarketing Dalam Tahun Kunjungan Wisata 1991 ?", Manajemen & Usahawan Indonesia, No. 12 Th. XIX - Desember.
- McCarthy, Jerome E. dan Andrew A. Brogowicz, 1985, Dasar-Dasar Pemasaran, diterjemahkan oleh Albert J.P. Simatupang dkk., Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Medlik, S., 1980, The Business Of Hotel, Heinemann, London.
- Meddleton, Victor T.C., 1988, Marketing in Travel And Tourism, First Published, Heinemann, London.
- Nehen dan Suyana Utama, 1987, "Beberapa Aspek Pengembangan Wisatawan Dalam Negeri Di Bali", Laporan Penelitian, Fakultas Ekonomi Universitas Udayana, Denpasar.
- Nehen dan Sukarsa, 1988, "Investasi Di Bidang Perhotelan Di Bali", Laporan Penelitian, Fakultas Ekonomi Universitas Udayana, Denpasar.
- Oka A. Yoeti, 1985, Pemasaran Pariwisata, Cetakan terakhir, Penerbit Angkasa, Bandung.
- _____, 1990, Pengantar Ilmu Pariwisata, Cetakan terakhir, Penerbit Angkasa, Bandung.
- Porter, Michael E., 1980, Competitive Strategy. Techniques for Analyzing Industries And Competitors, Macmillan Publishing Co. Inc., New York.
- Salah Wahab, Crampon dan Rothfield, 1989, Manajemen Kepariwisata, diterjemahkan oleh Frans Gromang, cetakan pertama, Pradnya Paramita, Jakarta.
- _____, 1989, Pemasaran Pariwisata, diterjemahkan oleh Frans Gromang, cetakan pertama, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sarmanu, 1990, Statistika Parametrik : Uji t Dan Anova Satu Arah, Penataran Metodologi Penelitian, Statistik Dan Komputer, Lembaga Penelitian Universitas Airlangga, Surabaya.
- Scholz, William, 1975, Profitable Hotel/Motel Management, Prentice Hall Inc., Englewood Cliffs, New Jersey.
- Siswanto Sutojo, 1989, Studi Kelayakan Proyek. Teori Dan Praktek, Seri Manajemen No. 66, PT Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta.

- Sofyan Assauri, 1984, Teknik Dan Metoda Peramalan, Penerapannya Dalam Ekonomi & Dunia Usaha, Edisi satu, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta.
- S. Pendit, Nyoman, 1986, Ilmu Pariwisata, Sebuah Pengantar Perdana, Cetakan ketiga, PT Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sri Handaru Yulianti, 1989, "Penilaian Aspek Pasar dan Pemasaran", Materi Pokok Studi Kelayakan, Universitas Terbuka, Penerbit Karunika, Jakarta.
- Suad Husnan dan Suwarsono, 1984, Studi Kelayakan Proyek, Konsep, Teknik dan Penyusunan Laporan, Edisi Pertama, Cetakan pertama, BPFE, Yogyakarta.
- Suad Husnan, 1985, Manajemen Keuangan, Teori dan Penerapan (Keputusan Jangka Panjang), Edisi pertama, Cetakan pertama, BPFE, Yogyakarta.
- Teddy Pawitra, Martani Huseini dan Murlita Witarsa, 1987, "Teori Dan Praktek Marketing", Materi Pokok Marketing Universitas Terbuka, Penerbit Karunika, Jakarta.
- Tjiptono Darmadji, 1991, "Peran Informasi dan Komunikasi dalam Pengembangan Pariwisata di Indonesia", Seminar Sehari Peranan Pariwisata Dalam Pembangunan Ekonomi, Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga, Surabaya.
- UNIDO, 1978, Manual For The Preparation Of Industrial Feasibility Study, Oxford & IBH Publishing Co., London.
- Van Horne, James C., 1989, Manajemen Dan Kebijakan Keuangan Perusahaan, diterjemahkan oleh Wilhelmus W. Bakowantun, Intermedia, Jakarta.
- Walean, Sam A. (Publisher), 1984, Bank Dan Wiraswasta, PT. Alliprin Prima, Jakarta.
- Weston, J. Fred dan Thomas E. Copeland, 1988, Manajemen Keuangan, diterjemahkan oleh Kirbrandoko dan Jaka Wasana, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Wilkes, F.M., 1983, Capital Budgeting Techniques, Second-Edition, John Wiley & Sons Ltd., Singapore.
- Zulkarnain Djamin, 1984, Perencanaan Dan Analisa Proyek, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta.

LAMPIRAN ~ LAMPIRAN

Lampiran : 1

PERHITUNGAN PERAMALAN PERMINTAAN PASAR HOTEL
BERBINTANG DI BALI.

A. Persamaan Trend untuk meramalkan banyaknya wisatawan
yang menginap pada hotel berbintang 4 dan 5.

TAHUN	JUMLAH WISATAWAN (Y)	KODING TAHUN (X)	XY	X ²
1985	223.429	-2	-446.858	4
1986	306.863	-1	-306.863	1
1987	378.348	0	0	0
1988	427.053	1	427.053	1
1989	470.813	2	941.626	4
JUMLAH	1.606.506	0	614.959	10

$$a = \frac{\sum Y}{n} = \frac{1.606.506}{5} = 321.301,2$$

$$b = \frac{\sum XY}{\sum X^2} = \frac{614.959}{10} = 61.495,9$$

Persamaan trendnya menjadi :

$$\hat{Y}_t = 321.301,2 + 61.495,9 X$$

Berdasarkan persamaan trend tersebut, disusun peramalan
permintaan pasar untuk hotel berbintang 4 dan 5 sebagai ber-
ikut :

Lampiran : 1 (lanjutan)

$$a = \frac{\sum Y}{n} = \frac{669.584}{5} = 133.916,8$$

$$b = \frac{\sum XY}{\sum X^2} = \frac{265.942}{10} = 26.594,2$$

Persamaan trendnya menjadi :

$$\hat{Y}_t = 133.916,8 + 26.594,2 X$$

Berdasarkan persamaan trend tersebut, disusun peramalan permintaan pasar untuk hotel berbintang 1,2 dan 3 sebagai berikut :

NOMOR	T A H U N	X	\hat{Y}_t
1.	1990	3	213.699
2.	1991	4	240.294
3.	1992	5	266.888
4.	1993	6	293.482
5.	1994	7	320.076
6.	1995	8	346.670

Lampiran : 1 (lanjutan)

NOMOR	T A H U N	X	\hat{Y}_t
1.	1990	3	505.789
2.	1991	4	567.285
3.	1992	5	628.781
4.	1993	6	690.277
5.	1994	7	751.773
6.	1995	8	813.268

B. Persamaan Trend untuk meramalkan banyaknya wisatawan yang menginap pada hotel berbintang 1,2 dan 3.

TAHUN	JUMLAH WISATAWAN (Y)	KODING TAHUN (X)	XY	x^2
1985	85.959	-2	-171.918	4
1986	98.065	-1	98.065	1
1987	139.671	0	0	0
1988	155.853	1	155.853	1
1989	190.036	2	380.072	4
JUMLAH	669.584	0	265.942	10

Lampiran : 2

PERHITUNGAN RATA-RATA TINGKAT PENGHUNIAN GANDA
 ATAS KAMAR HOTEL BERBINTANG DI BALI.

A. Hotel Berbintang 4 dan 5.

TAHUN	BINTANG 4		BINTANG 5	
	Double (%)	Single (%)	Double (%)	Single (%)
1985	88	12	94	6
1986	100	0	96	4
1987	82	18	100	0
1988	89	11	100	0
1989	84	16	90	10
JUMLAH	443	57	480	20
RATA-RATA	88,6	11,4	96	4

- * Rata-rata persentase tamu yang menginap pada kamar double hotel berbintang 4 dan 5 adalah :

$$\frac{88,6 + 96}{2} = 92,3 \%$$

- * Rata-rata persentase tamu yang menginap pada kamar single hotel berbintang 4 dan 5 adalah :

$$\frac{11,4 + 4}{2} = 7,7 \%$$

Lampiran : 2 (Lanjutan).

B. Hotel Berbintang 1,2, dan 3.

TAHUN	BINTANG 1 & 2		BINTANG 3	
	DOUBLE (%)	SINGLE (%)	DOUBLE (%)	SINGLE (%)
1985	100	0	100	0
1986	100	0	100	0
1987	100	0	96	4
1988	97	3	100	0
1989	100	0	100	0
JUMLAH	497	3	496	4
RATA-RATA	99,4	0,6	99,2	0,8

* Rata-rata persentase tamu yang menginap pada kamar double hotel berbintang 1,2 dan 3 adalah :

$$\frac{99,4 + 99,2}{2} = 99,3 \%$$

* Rata-rata persentase tamu yang menginap pada kamar single hotel berbintang 1,2 dan 3 adalah :

$$\frac{0,6 + 0,8}{2} = 0,7 \%$$

Lampiran : 3

PERHITUNGAN RATA-RATA LAMA TAMU MENGINAP
HOTEL BERBINTANG DI BALI.

A. Hotel Berbintang 4 dan 5

T A H U N	BINTANG 4	BINTANG 5
1985	3,8	4,2
1986	4,0	3,8
1987	3,9	4,4
1988	3,8	4,5
1989	3,9	3,8
JUMLAH	19,4	20,7
RATA-RATA	3,88	4,14

- * Rata-rata lama tamu menginap hotel berbintang
4 dan 5 di Bali adalah :

$$\frac{3,88 + 4,14}{2} = 4,0 \text{ hari.}$$

Lampiran : 3 (Lanjutan).

B. Hotel Berbintang 1,2 dan 3.

TAHUN	BINTANG 1	BINTANG 2	BINTANG 3
1985	1,5	5,6	4,6
1986	11,3	5,8	5,4
1987	10,7	5,3	3,8
1988	4,7	4,6	5,1
1989	4,6	4,6	4,0
JUMLAH	32,8	25,9	22,9
RATA-RATA	6,56	5,18	4,6

* Rata-rata lama tamu menginap hotel berbintang 1,2 dan 3 di Bali adalah :

$$\frac{6,56 + 5,18 + 4,6}{3} = 5,4 \text{ hari.}$$

Lampiran : 4

PERHITUNGAN RATA-RATA TINGKAT PENGHUNIAN KAMAR
HOTEL BERBINTANG DI BALI.

A. Hotel Berbintang 4 dan 5.

TAHUN	BINTANG 4	BINTANG 5
1985	56,9	63,9
1986	58,4	53,1
1987	72,8	76,1
1988	75,8	78,8
1989	77,4	79,2
JUMLAH	341,3	351,1
RATA-RATA	68,3	70,2

* Rata-rata tingkat penghunian kamar hotel berbintang 4 dan 5 di Bali adalah :

$$\frac{68,3 + 70,2}{2} = 69,3 \%$$

Lampiran : 4 (Lanjutan).

B. Hotel Berbintang 1,2 dan 3.

TAHUN	BINTANG 1	BINTANG 2	BINTANG 3
1985	15,1	42,2	46,4
1986	40,1	48,3	46,6
1987	34,3	54,3	51,9
1988	61,6	61,7	72,4
1989	65,1	64,8	61,2
JUMLAH	216,2	271,3	278,5
RATA-RATA	43,2	54,3	55,7

* Rata-rata tingkat penghunian kamar hotel berbintang 1,2 dan 3 di Bali adalah :

$$\frac{43,2 + 54,3 + 55,7}{3} = 51,1 \%$$

Lampiran : 5

PERHITUNGAN PERKIRAAN KEBUTUHAN KAMAR HOTEL BERBINTANG
4 DAN 5 DI BALI.

TAHUN	KAMAR DOUBLE (\hat{K}_D)	KAMAR SINGLE (\hat{K}_S)	T O T A L
1990	3.918	654	4.572
1991	4.548	759	5.307
1992	5.177	864	6.041
1993	5.806	969	6.775
1994	6.436	1.074	7.510
1995	7.065	1.178	8.243

Lampiran : 6

PERHITUNGAN PERKIRAAN KEBUTUHAN KAMAR HOTEL BERBINTANG
1,2 DAN 3 DI BALI.

TAHUN	KAMAR DOUBLE (\hat{K}_D)	KAMAR SINGLE (\hat{K}_S)	T O T A L
1990	3.255	46	3.301
1991	3.787	53	3.840
1992	4.319	61	4.380
1993	4.850	68	4.918
1994	5.382	76	5.458
1995	5.914	83	5.997

Lampiran : 7

**A. PERKIRAAN PERTAMBAHAN HOTEL DAN KAMAR
HOTEL BERBINTANG DI BALI
TAHUN 1990-1995**

NO	NAMA HOTEL/PERUSAHAAN	HOTEL BINTANG	JUMLAH KAMAR	TAHUN OPERASI
	<u>DENPASAR</u>			
1.	PT Pegeg	3	100	1992
	<u>S A N U R</u>			
2.	Hotel Surya Beach	3	200	1990
3.	PT Bali Hai Vallas	3	250	1994
4.	PT Wisma Prima Dewata	5	300	1992
5.	Minami Bali	5	500	1995
	<u>K U T A</u>			
6.	PT La Flore Indonesia	3	107	1992
7.	The Bounty Club Hotel	3	108	1991
8.	PT Wiethesa Putrindo Wisata (Kulkul Beach Hotel)	3	90	1992
9.	PT Intan Biru	4	240	1991
10.	PT Bali Zani Hotel	3	60	1991
11.	PT Mekar Dunia Wisata	4	369	1991
12.	PT Dwi Mitra Nusantara	3	280	1991
13.	Hotel Melasti Beach Bungalow II	4	152	1991
14.	PT Puri Zugni	4	250	1991
15.	PT Curah Mas	3	80	1992
16.	PT Kharisma Arya Paksi	4	384	1991

Lampiran : 7 (Lanjutan).

NO	NAMA HOTEL/PERUSAHAAN	HOTEL BINTANG	JUMLAH KAMAR	TAHUN OPERASI
17.	PT Geria Wisata Dewata	3	100	1994
18.	Kuta Beach Hotel	4	220	1991
19.	PT Bali Paradise Resort	5	300	1992
20.	PT Keraton Bali	3	99	1991
	<u>NUSA DUA</u>			
21.	PT Barong Bali Bavaria	5	314	1993
22.	PT Nusa Graha Int.	5	386	1990
23.	PT Karya Agung Kisma Lestari	5	275	1993
24.	PT Darmindo Alam Indah	5	750	1994
25.	PT Banigati Bategak	5	600	1995
	<u>TANJUNG BENOA</u>			
26.	PT Bali Tropical Beach	3	108	1992
27.	PT Puri Maharani Cot - tages	3	100	1991
28.	PT Samudera Mahkota Beach	3	250	1992
29.	PT Indosail Sakti	3	40	1991
30.	PT Bali Palace Int.	3	200	1991
31.	PT Keong Mas Kencana	4	300	1993

Lampiran : 7 (Lanjutan).

NO	NAMA HOTEL/PERUSAHAAN	HOTEL BINTANG	JUMLAH KAMAR	TAHUN OPERASI
	<u>GIANYAR</u>			
32.	PT Tanjung Petanu	3	43	1991
33.	PT Villa Ayu	4	39	1991
	<u>KARANGASEM</u>			
34.	PT Panca Bagia Rahayu	1	210	1992
35.	PT Manggis Sakti	3	108	1992
	<u>BULELENG</u>			
36.	PT Tri Mitra Nusan- tara	3	100	1993
	JUMLAH SELURUH KAMAR HOTEL BERBINTANG	-	8.012	-

SUMBER : * B.K.P.M.D. Propinsi Bali.

* Kanwil X Depparpostel Bali & N.T.B.

Lampiran : 7 (Lanjutan).

B. PERHITUNGAN PERKIRAAN JUMLAH KAMAR
HOTEL BERBINTANG DI BALI
TAHUN 1990-1995

T A H U N	HOTEL BINTANG 4 & 5	HOTEL BINTANG 1,2,3
1990	3.625	1.920
1991	5.279	2.850
1992	5.879	3.903
1993	6.768	4.003
1994	7.518	4.353
1995	8.618	4.353

Lampiran : 8

PERINCIAN FASILITAS YANG DIMILIKI
HOTEL BERBINTANG DI BALI
TAHUN 1989

NO.	NAMA HOTEL	BINTANG	LOKASI	KODE FASILITAS
1.	Ramayana Seaside Cottages	1	Kuta	3,3a,4,5,8,9,10,10a,11,16,18,19c.
2.	Denpasar Hotel	2	Denpasar.	3a,8,9,10a,4,5,14,15,17a,19,19a,16,18.
3.	Pemecutan Palace	2	Denpasar.	3a,5,7,8,10,10a,16,18,19.
4.	Alit Beach Bungalow	2	Sanur	3a,4,8,9,10,10a,11,12,12a,14,15,16,18, 19c,21,23.
5.	Bali Sanur Bungalow	2	Sanur	3a,4,5,8,9,10a,11,14,15,18,19a,19c.
6.	Dewangkara Hotel	2	Sanur	3a,4,5, 8 ,10a,11,16,19c.
7.	Gazebo Cottages	2	Sanur	3a,4,7a,8,9,10a,11,16,19c,21,23.
8.	Lataverna Hotel	2	Sanur	3,3a,7a,8,9,10a,11,16,18,19c,23.
9.	Santrean Beach Cottages.	2	Sanur	2,3,3a,5,7,7a,8,9,10a,11,18,19a,19c,23.

Lampiran : 8 (Lanjutan).

NO	NAMA HOTEL	BINTANG	LOKASI	KODE FASILITAS
10.	Bali Intan Cottages	2	Kuta	2,3a,4,5,6,7,8, 9,10a,11,12,14, 15,16,17,17a,18, 19c,21,23.
11.	Kartika Plaza Hotel	2	Kuta	3a,4,5,7a,8,9, 10a,11,14,15,16, 18,19c,21,23.
12.	Kuta Beach Club	2	Kuta	3,3a,4,5,7a,8,9, 10,10a,11,16,18, 19c.
13.	Kuta Cottages	2	Kuta	2,3a,4,5,10,10a, 11,16,18,19a,19c, 23.
14.	Kuta Palace	2	Kuta	3,3a,4,5,6,7a,8, 9,10a,11,12,16 , 19a,19c.
15.	Legian Beach Hotel	2	Kuta	3a,4,5,7a,8,9,10a, 11,12,16,19c.
16.	Natour Kuta Beach	2	Kuta	2,3a,4,5,6,7,7a, 8,9,10a,11,14,15, 16,18,19c,21.
17.	Natour Bali Hotel	3	Denpa- sar.	3,3a,5,7,7a,8,9, 10,10a,11,14,15, 16,18,19,19a.
18.	Segara Village	3	Sanur	3a,4,5,6,8,9,10, 10a,11,12,14,15, 16,18,19c.

Lampiran : 8 (Lanjutan).

NO	NAMA HOTEL	BINTANG	LOKASI	KODE FASILITAS
19.	Sindhu Beach Hotel	3	Sanur	2,3,3a,4,5,7a , 8,9,10,10a,11 , 12,13,15,17,18, 19a,21,23.
20.	Tanjung Sari Hotel	3	Sanur	3,3a,4,5,7,8,9, 10,10a,11,16,18, 19c,21,23.
21.	Sanur Beach Bungalow	4	Sanur	1,2,3,3a,4,5,6, 7,7a,8,9,10,10a, 11,12,12a,14,15, 16,18,19c,20,21, 22,23.
22.	Bali Oberoi Hotel	4	Kuta	2,3a,4,5,6,7a,8, 9,10,10a,11,12, 14,15,16,17,17a, 18,19c,20,22.
23.	Bali Beach Hotel	5	Sanur	1,2,3a,4,5,6,7, 7a,8,9,10a,11,12, 12a,13,14,15,16, 17,17a,18,19c,20, 21,22,23.
24.	Bali Hyatt Hotel	5	Sanur	1,2,3,3a,4,5,6,7, 8,9,10,10a,11,12, 13,14,15,16,17,17a, 18,19c,21,22,23.

Lampiran : 8 (Lanjutan).

NO	NAMA HOTEL	BINTANG	LOKASI	KODE FASILITAS
25.	Pertamina Cottages	5	Kuta	2,3,3a,4,5,6,7, 7a,8,9,10a,11,12, 14,15,16,17,17a, 18,19c,20,21,22, 23.
26.	Club Mediterance	5	Nusa- Dua	2,3a,4,7,7a,8,9, 10a,11,12,12a,13, 14,15,16,17,18, 19c,20,23.
27.	Melia Bali Sol Hotel	5	Nusa- Dua	1,2,3,3a,4,5,6,7, 7a,8,9,10,10a,11, 12,12a,13,14,15, 16,17,17a,18,19b, 19c,20,21,22,23.
28.	Nusa Dua Beach Hotel	5	Nusa- Dua	1,2,3,3a,4,5,7 , 7a,8,9,10a,11,12, 12a,13,14,15,16, 17,17a,18,19c,20.
29.	Putri Bali Hotel	5	Nusa- Dua	1,2,3,3a,4,5,6,7, 7a,8,9,10a,11,12, 12a,13,14,15,16, 17,17a,18,19c,20, 21,22,23.

Sumber : Diolah dari data Biro Pusat Statistik.

Lampiran : 8 (Lanjutan).

KODE FASILITAS HOTEL BERBINTANG

K O D E	K E T E R A N G A N
1	Elevator (Lift)
2	AC secara sentral
3	Setiap ruangan pakai AC
3a	Setiap kamar pakai AC
4	Serambi (Balkony)
5	Setiap kamar pakai telephone
6	Setiap kamar terdapat pesawat radio
7	Setiap kamar terdapat pesawat TV
7a	Setiap kamar terdapat almari es
8	Restoran dan atau Tempat minum kopi (Coffe Shop)
9	B a r
10	G a r a s i
10a	Tempat parkir
11	Kolam renang
12	Lapangan tenis dan atau fasilitas rekreasi lainnya
12a	Lapangan Golf
13	Klub Malam (Night Club)
14	Ruangan sidang
15	Perlengkapan ruangan sidang
16	Anggota I H R A / P H R I
17	Sauna dan atau Massage parlour
17a	Tempat perkakas/cukur rambut dan atau salon kecantikan.
18	Transfer service
19	Terletak di pusat kota
19a	Terletak di daerah perumahan
19b	Terletak di sekitar taman
19c	Terletak di tepi pantai/danau
19d	Terletak di bukit/pegunungan
20	Health Centre
21	Rent A Car
22	Joging
23	International Direct Dialing

Lampiran : 9

**TARIF KAMAR HOTEL BERBINTANG DI BALI
TAHUN 1989**

NAMA HOTEL/ BINTANG/LO- KASI.	TARIF KAMAR					
	(Rp/\$)	Single		Double		Suite
		Min	Max	Min	Max	
<u>BINTANG 1</u>						
Ramayana Sea Side Cottages (Kuta)	\$	-	-	20	30	-
<u>BINTANG 2</u>						
Denpasar Hotel (Denpasar)	Rp	10.000	30.000	15.000	40.000	45.000
Pemecutan Palace (Denpasar)	Rp	14.900	25.500	17.000	29.750	-
Alit Beach Bungalow (Sanur)	\$	35	35	37	37	-
Bali Sanur Bungalow (Sanur)	\$	25	40	30	45	-
Dewangkara Hotel (Sanur)	Rp	14.000	15.000	18.000	19.000	-
Gazebo Cottages (Sanur)	\$	20.70	40.25	25.30	51.75	67.50
Lataverna Hotel (Sanur)	Rp	50.000	85.000	60.000	105.000	150.000
Santrean Beach Cottages (Sanur)	\$	45	50	50	55	-
Bali Intan Cottages (Kuta)	\$	55	60	60	65	125
Kartika Plaza Hotel (Kuta)	\$	39	41	46	50	80
Kuta Beach Club (Kuta)	\$	34	38	38	42	70
Kuta Cottages (Kuta)	\$	-	-	20	25	-
Kuta Palace (Kuta)	\$	-	-	40	50	-

Lampiran : 9 (Lanjutan).

196

No	NAMA HOTEL/ BINTANG/LO- KASI.	TARIF KAMAR					
		(Rp/\$)	Single		Double		Suite
			Min	Max	Min	Max	
5.	Legian Beach Hotel (Kuta)	\$	18	36	25	45	-
6.	Natour Kuta Beach (Kuta)	\$	-	50	-	60	150
	<u>BINTANG 3</u>						
7.	Natour Bali Hotel (Denpasar)	Rp	26.000	28.000	39.000	50.000	-
8.	Segara Village (Sanur)	\$	36	42	42	55	100
9.	Sindhu Beach Hotel (Sanur)	\$	40	45	50	55	65
10.	Tanjung Sari Hotel (Sanur)	\$	80	100	90	120	220
	<u>BINTANG 4</u>						
11.	Sanur Beach Bungalow (Sanur)	\$	75	80	85	90	300
12.	Bali Oberoi Hotel (Kuta)	\$	121	121	132	132	519
	<u>BINTANG 5</u>						
13.	Bali Beach Hotel (Sanur)	\$	85,85	92,40	92,40	103,95	270
14.	Bali Hyatt Hotel (Sanur)	\$	109,70	121,27	109,70	121,27	462
15.	Pertamina Cottages (Kuta)	\$	158	167,88	167,88	177,75	1.382,53
16.	Club Mediterance (Nusa Dua)	\$	80	80	90	90	100
17.	Melia Bali Sol Hotel (Nusa Dua)	\$	86	86	92	92	605
18.	Nusa Dua Beach Hotel (Nusa Dua)	\$	80	110	90	120	1.200
19.	Putri Bali Hotel (Nusa Dua)	\$	72	80	82	90	500

Sumber : Diolah dari data Biro Pusat Statistik.

Lampiran : 10

PROYEKSI KEUANGAN HOTEL PT KAP

A. Dasar Perhitungan

1. Room Occupancy Rate (sesuai hasil analisis aspek pasar):

Tahun 1991	60 %
Tahun 1992	70 %
Tahun 1993	73 %
Tahun 1994	70 %
Tahun 1995 dst	67 %

2. Jumlah kamar dan tarip kamar (netto) :

	<u>Jml.kamar</u>	<u>Tarip kamar</u>	
		(Rp)	(US \$)
- Standard room	351	133.125	75
- Junior suite room	23	266.250	150
- Deluxe suite room	8	399.375	225
- President suite room	2	1.065.000	600

Tarip rata-rata :

$$\frac{(351 \times 133.125) + (23 \times 266.250) + (8 \times 399.375) + (2 \times 1.065.000)}{384}$$

$$= \text{Rp } 151.500,-$$

1 tahun = 365 hari.

3. Sales coefficient :

- Room sales	100 %
- F & B sales	65 %
- M O D sales	15 %
- Other income	10 %
	<u>190 %</u>
	=====

Lampiran : 10 (lanjutan)

4. Cost Of Sales :

- Room cost 10 % x Room sales.
- F & B cost 33 % x F & B sales.
- M O D cost 41 % x MOD sales.

5. Biaya Operasi :

- Biaya administrasi & Umum 4 % x Total sales.
- Gaji karyawan..... 15 % x Total sales.
- POMEK 10 % x Total sales.
- Biaya pemasaran 3 % x Total sales.
- Biaya penyusutan Rp 4.490,1 juta per tahun.

6. Pembayaran Fee :

- Inkopad Fee 3% x Total sales.
- Management Fee
 - Tahun 1-4 2,5%xTotal sales.
 - Tahun 5 dst. 2,7%xTotal sales.
- Bonus
 - Tahun 1-4 4 % x Opr.income.
 - Tahun 5 dst. 4,5% x Opr.income.

7. Jumlah investasi Rp 63.208,8 juta, yang dibiayai dengan modal pinjaman Rp 37.925,3 juta dan modal sendiri Rp 25.283,5 juta.

ampiran : 10

Proyeksi Rugi-Laba
(dalam jutaan rupiah)

KETERANGAN	1999	2000	2001	2002	2003-2010
O.R.	57 %	67 %	67 %	67 %	67 %
SALES					
Room sales	1.227,0	14.227,0	14.227,0	14.227,0	14.227,0
F & B sales	1.247,6	9.247,6	9.247,6	9.247,6	9.247,6
M O D sales	.134,1	2.134,1	2.134,1	2.134,1	2.134,1
Other income	.422,7	1.422,7	1.422,7	1.422,7	1.422,7
TOTAL PENJUALAN	27.031,4	27.031,4	27.031,4	27.031,4	27.031,4
Biaya POKOK PENJUALAN					
Room cost	.422,7	1.422,7	1.422,7	1.422,7	1.422,7
F & B cost	3.051,7	3.051,7	3.051,7	3.051,7	3.051,7
M O D cost	875,0	875,0	875,0	875,0	875,0
TOTAL H.P. PENJUALAN	5.349,4	5.349,4	5.349,4	5.349,4	5.349,4
BA KOTOR PENJUALAN	21.682,0	21.682,0	21.682,0	21.682,0	21.682,0
BIAYA OPERASI					
Biaya Adm. & Umum	1.081,3	1.081,3	1.081,3	1.081,3	1.081,3
Gaji karyawan	4.054,7	4.054,7	4.054,7	4.054,7	4.054,7
POMEC	2.703,1	2.703,1	2.703,1	2.703,1	2.703,1
Biaya pemasaran	810,9	810,9	810,9	810,9	810,9
Biaya penyusutan	4.490,1	4.490,1	4.490,1	4.490,1	4.490,1
TOTAL BIAYA OPERASI	13.140,1	13.140,1	13.140,1	13.140,1	13.140,1
BA BERSIH OPERASI	8.541,9	8.541,9	8.541,9	8.541,9	8.541,9
PAYMENT FEE					
INKOPAD Fee	810,9	810,9	810,9	810,9	810,9
Management Fee	729,8	729,8	729,8	729,8	729,8
Bonus	384,4	384,4	384,4	384,4	384,4
TOTAL FEE	1.925,1	1.925,1	1.925,1	1.925,1	1.925,1
BA BERSIH SBL BUNGA	6.616,8	6.616,8	6.616,8	6.616,8	6.616,8
PAJAK					
PAJAK BUNGA	3.230,0	2.470,0	1.662,5	712,5	-
BA BERSIH SBL PAJAK	3.386,8	4.146,8	4.954,3	5.904,3	6.616,8
PAJAK PENGHASILAN	1.179,4	1.445,4	1.728,0	2.060,5	2.309,9
BA BERSIH STL PAJAK	2.207,4	2.701,4	3.226,3	3.843,8	4.306,9

Lampiran : 10 (lanjutan)

C. Proyeksi Aliran Kas
(dalam jutaan rupiah)

TAHUN	LABA BERSIH STL PAJAK	PENYUSUTAN	BUNGA (1-PAJAK)	ALIRAN KAS BERSIH
1991	(1.193,5)	4.490,1	6.755,0	10.051,6
1992	247,9	4.490,1	4.552,1	9.290,1
1993	666,1	4.490,1	4.385,4	9.541,6
1994	584,3	4.490,1	4.150,6	9.225,0
1995	571,0	4.490,1	3.776,1	8.837,2
1996	941,5	4.490,1	3.386,1	8.817,7
1997	1.327,4	4.490,1	2.993,2	8.810,7
1998	1.759,7	4.490,1	2.555,1	8.804,9
1999	2.207,4	4.490,1	2.106,0	8.803,5
2000	2.701,4	4.490,1	1.608,0	8.799,5
2001	3.226,3	4.490,1	1.082,3	8.798,7
2002	3.843,8	4.490,1	463,8	8.797,7
2003	4.306,9	4.490,1	-	8.797,0
2004	4.306,9	4.490,1	-	8.797,0
2005	4.306,9	4.490,1	-	8.797,0
2006	4.306,9	4.490,1	-	8.797,0
2007	4.306,9	4.490,1	-	8.797,0
2008	4.306,9	4.490,1	-	8.797,0
2009	4.306,9	4.490,1	-	8.797,0
2010	4.306,9	4.490,1	-	8.797,0
				14.030,8*

* Nilai sisa proyek.

Lampiran : 10 (lanjutan)

D. Perhitungan Biaya Modal Rata-Rata Tertimbang (WACC)

1. Biaya hutang jangka panjang :

$$\begin{aligned}
 K_d &= 18 \% (1-T) \\
 &= 18 \% (1-0,30) \\
 &= 12,60 \% \\
 &=====
 \end{aligned}$$

2. Biaya modal sendiri :

$$\begin{aligned}
 K_e &= 15 \% \\
 &=====
 \end{aligned}$$

3. Biaya modal rata-rata tertimbang :

Sumber Modal	Jumlah	Proporsi	Biaya Modal	WACC
Hutang J.P.	Rp 37.925,3	0,60	12,6 %	7,56%
Modal Sendiri	Rp 25.283,5	0,40	15,0 %	6,0 %
Jumlah	Rp 63.208,8	1,00	-	13,56%

Lampiran : 10 (lanjutan)

E. Perhitungan Payback, NPV dan IRR

1. Payback Period :

- Jumlah investasi proyek	(0)	Rp 63.208,8
- Aliran kas bersih tahun 1991	(1)	" 10.051,6
		<u>Rp 53.157,2</u>
- Aliran kas bersih tahun 1992	(2)	" 9.290,1
		<u>Rp 43.867,1</u>
- Aliran kas bersih tahun 1993	(3)	" 9.541,6
		<u>Rp 34.325,5</u>
- Aliran kas bersih tahun 1994	(4)	" 9.225,0
		<u>Rp 25.100,5</u>
- Aliran kas bersih tahun 1995	(5)	" 8.837,2
		<u>Rp 16.263,3</u>
- Aliran kas bersih tahun 1996	(6)	" 8.817,7
Investasi yang belum tertutup sesudah tahun 1996		Rp 7.445,6
		=====
- Aliran kas bersih tahun 1997	(7)	Rp 8.810,7

Payback Period Investasi :

$$6 \text{ tahun} + \frac{7.445,6}{8.810,7} \text{ (tahun)} = 6 \text{ tahun}, 10 \text{ bl}, 4 \text{ hr.}$$

=====

Lampiran : 10 (lanjutan)

2. Net Present Value (NPV) :

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	WACC 13,56 %	P.V.
1991	10.051,6	0,881	8.855,5
1992	9.290,1	0,776	7.209,1
1993	9.541,6	0,683	6.516,9
1994	9.225,0	0,602	5.553,5
1995	8.837,2	0,530	4.683,7
1996	8.817,7	0,466	4.109,0
1997	8.810,7	0,411	3,621,2
1998	8.804,9	0,362	3,187,4
1999	8.803,5	0,319	2.808,3
2000	8.799,5	0,280	2.463,9
2001	8.798,7	0,247	2.173,3
2002	8.797,7	0,217	1.909,1
2003	8.797,0	0,192	1.689,0
2004	8.797,0	0,169	1.486,7
2005	8.797,0	0,149	1.310,8
2006	8.797,0	0,131	1.152,4
2007	8.797,0	0,115	1.011,7
2008	8.797,0	0,101	888,5
2009	8.797,0	0,089	782,9
2010	22.827,8	0,079	1.803,4

Jumlah P.V. Aliran Kas Bersih	63.216,3
Jumlah Investasi Proyek	63.208,8
Net Present Value	+ 7,5
	=====

Lampiran : 11

PROYEKSI KEUANGAN HOTEL PT MDW

A. Dasar Perhitungan

1. Room Occupancy Rate (sesuai hasil analisis aspek pasar):

Tahun 1991	55 %
Tahun 1992	64 %
Tahun 1993	68 %
Tahun 1994	65 %
Tahun 1995 dst	62 %

2. Jumlah kamar dan tarip kamar (netto) :

	<u>Jml.kamar</u>	<u>Tarip kamar</u>	
		(Rp)	(US \$)
- Standard room	256	105.000	60
- Superior room	96	131.250	75
- Suite room	17	218.750	125

Tarip rata-rata :

$$\frac{(256 \times 105.000) + (96 \times 131.250) + (17 \times 218.750)}{369}$$

= Rp 117.070,-

1 tahun = 365 hari.

3. Sales coefficient :

- Room sales	100 %
- Food sales	37 %
- Beverage sales	20 %
- MOD sales	10 %
- Other income	5 %
	<u>172 %</u>
	=====

Lampiran : 11 (lanjutan)

4. Cost Of Sales :

- Food cost 25 % x Food sales.
- Beverage cost 30 % x Bev. sales.
- MOD cost 25 % x MOD sales.

5. Biaya Operasi :

- Biaya adm.& umum 15 % x Total sales.
- POMECA 4 % x Total sales.
- Biaya asuransi 1 % x Total sales.
- Biaya promosi 3 % x Total sales.
- Biaya lain-lain 0,3% x Total sales.
- Biaya penyusutan Rp 2.905,5 juta per tahun (selama 10 tahun) dan biaya amortisasi Rp 1.206,0 juta (selama 5 tahun).

6. Jumlah investasi Rp 50.576,0 juta , yang dibiayai dengan modal pinjaman Rp 35.403,2 juta dan modal sendiri Rp 15.172,8 juta.

Lamp

B. P

(

Keterangan	1997	1998	1999	2000
R.O.R.	62 %	62 %	62 %	62 %
<u>PENJUALAN</u>				
- Room sales	9.776,0	9.776,0	9.776,0	9.776,0
- Food sales	3.617,1	3.617,1	3.617,1	3.617,1
- Beverage sales	1.955,2	1.955,2	1.955,2	1.955,2
- M O D sales	977,6	977,6	977,6	977,6
- Other income	488,8	488,8	488,8	488,8
TOTAL PENJUALAN	16.814,7	16.814,7	16.814,7	16.814,7
<u>HARGA POKOK PENJ</u>				
- Food cost	904,3	904,3	904,3	904,3
- Beverage cost	586,6	586,6	586,6	586,6
- M O D cost	244,4	244,4	244,4	244,4
TOTAL H.P. PENJ	1.735,3	1.735,3	1.735,3	1.735,3
LABA KOTOR PENJ	15.079,4	15.079,4	15.079,4	15.079,4
<u>BIAYA OPERASI</u>				
- Biaya Adm. &	2.522,2	2.522,2	2.522,2	2.522,2
- POMECE	672,6	672,6	672,6	672,6
- Biaya asuransi	168,1	168,1	168,1	168,1
- Biaya Promosi	504,4	504,4	504,4	504,4
- Biaya lain-lain	50,4	50,4	50,4	50,4
- Biaya Penyusutan	2.905,5	2.905,5	2.905,5	2.905,5
- Biaya Amortisasi	-	-	-	-
TOTAL BIAYA OPERASI	6.823,2	6.823,2	6.823,2	6.823,2
LABA BERSIH OPERASI	8.256,2	8.256,2	8.256,2	8.256,2
BIAYA BUNGA	1.800,0	900,0	225,0	-
LABA BERSIH SEBELUM PAJAK	6.456,2	7.356,2	8.031,2	8.256,2
PAJAK PENGHASILAN	2.253,7	2.568,7	2.804,9	2.883,7
LABA BERSIH SETERUSNYA	4.202,5	4.787,5	5.226,3	5.372,5

Lampiran : 11 (lanjutan)

C. Proyeksi Aliran Kas

(dalam jutaan rupiah)

TAHUN	LABA BERSIH STL. PAJAK	PENYUSUTAN	BUNGA (1-PAJAK)	Aliran Kas Bersih
1991	(132,1)	4.111,5	5.922,0	9.901,4
1992	980,9	4.111,5	3.865,1	8.957,5
1993	1.757,1	4.111,5	3.544,3	9.412,9
1994	2.006,9	4.111,5	2.941,8	9.060,2
1995	2.248,6	4.111,5	2.347,2	8.707,3
1996	3.617,5	2.905,5	1.757,7	8.284,7
1997	4.202,5	2.905,5	1.171,8	8.279,8
1998	4.787,5	2.905,5	585,9	8.278,9
1999	5.226,3	2.905,5	146,5	8.278,3
2000	5.372,5	2.905,5	-	8.278,0 9.909,5 *

* Nilai sisa proyek.

Lampiran : 11 (lanjutan)

D. Perhitungan Biaya Modal Rata-Rata Tertimbang (WACC)

1. Biaya hutang jangka panjang :

$$\begin{aligned} K_d &= 18 \% (1-T) \\ &= 18 \% (1-0,30) \\ &= 12,60 \% \\ &===== \end{aligned}$$

2. Biaya modal sendiri :

$$\begin{aligned} K_e &= 15 \% \\ &===== \end{aligned}$$

3. Biaya modal rata-rata tertimbang :

Sumber Modal	Jumlah	Proporsi	Biaya Modal	WACC
Hutang J.P.	Rp 35.403,2	0,70	12,6 %	8,82 %
Modal Sendiri	Rp 15.172,8	0,30	15,0 %	4,50 %
Jumlah	Rp 50.576,0	1,00	-	13,32 %

Lampiran : 11 (lanjutan)

E. Perhitungan Payback, NPV dan IRR

1. Payback Period :

- Jumlah investasi proyek	(0)	Rp 50.576,0
- Aliran kas bersih tahun 1991	(1)	" 9.901,4
		<u>Rp 40.674,6</u>
- Aliran kas bersih tahun 1992	(2)	" 8.957,5
		<u>Rp 31.717,1</u>
- Aliran kas bersih tahun 1993	(3)	" 9.412,9
		<u>Rp 22.304,2</u>
- Aliran kas bersih tahun 1994	(4)	" 9.060,2
		<u>Rp 13.244,0</u>
- Aliran kas bersih tahun 1995	(5)	" 8.707,3
Investasi yang belum tertutup sesudah		<u>Rp 4.536,7</u>
tahun 1995		=====
- Aliran kas bersih tahun 1996	(6)	Rp 8.284,7

Payback Period Investasi :

$$5 \text{ tahun} + \frac{4.536,7}{8.284,7} (\text{tahun}) = 5 \text{ tahun}, 6 \text{ bl}, 17 \text{ hr.}$$

=====

Lampiran : 11 (lanjutan)

2. Net Present Value (NPV) :

TAHUN	Aliran Kas Bersih	WACC 13,32 %	P.V.
1991	9.901,4	0,882	8.733,0
1992	8.957,5	0,779	6.977,9
1993	9.412,9	0,687	6.466,7
1994	9.060,2	0,606	5.490,5
1995	8.707,3	0,535	4.658,4
1996	8.284,7	0,472	3.910,4
1997	8.279,8	0,417	3.452,7
1998	8.278,9	0,368	3.046,6
1999	8.278,3	0,325	2.690,4
2000	18.187,5	0,286	5.201,6

Jumlah P.V. Aliran Kas Bersih	50.628,2
Jumlah Investasi Proyek	50.576,0
Net Present Value	+ 52,2
	=====

Lampiran : 11 (lanjutan)

3. Internal Rate Of Return (IRR) :

TAHUN	Aliran Kas Bersih	D.F.13%	P.V.	D.F.14%	P.V.
1991	9.901,4	0,885	8.762,7	0,877	8.683,5
1992	8.957,5	0,783	7.013,7	0,769	6.888,3
1993	9.412,9	0,693	6.523,1	0,675	6.353,7
1994	9.060,2	0,613	5.553,9	0,592	5.363,6
1995	8.707,3	0,543	4.728,1	0,519	4.519,1
1996	8.284,7	0,480	3.976,7	0,456	3.777,8
1997	8.279,8	0,425	3.518,9	0,400	3.311,9
1998	8.278,9	0,376	3.112,9	0,351	2.905,9
1999	8.278,3	0,333	2.756,7	0,308	2.549,7
2000	18.187,5	0,295	5.365,3	0,270	4.910,6

Jumlah P.V. Aliran Kas 51.312,0 49.264,1

Jumlah Investasi Proyek ... 50.576,0 50.576,0

Net Present Value (NPV) ... + 736,0 -1.311,9
=====

$$\text{IRR} = 13 \% + \frac{736,0}{736,0 + 311,9} (14\% - 13\%)$$

$$= 13,36 \%$$

=====

Lampiran : 12

PROYEKSI KEUANGAN HOTEL PT PGG

A. Dasar Perhitungan

1. Room Occupancy Rate (sesuai hasil analisis aspek pasar):

Tahun 1992	50 %
Tahun 1993	54 %
Tahun 1994	58 %
Tahun 1995 dst	65 %

2. Jumlah kamar dan tarip kamar (netto) :

	<u>Jml.kamar</u>	<u>Tarip kamar</u>	
		(Rp)	(US \$)
- Standard room	64	105.000	60
- Superior room	26	140.000	80
- Junior suite room	6	210.000	120
- Executive suite room	4	262.500	150

Tarip rata-rata :

$$\frac{(64 \times 105.000) + (26 \times 140.000) + (6 \times 210.000) + (4 \times 262.500)}{100}$$

$$= \text{Rp } 126.700,-$$

$$1 \text{ tahun} = 365 \text{ hari.}$$

3. Sales coefficient :

- Room sales	100 %
- Food sales	33 %
- Beverage sales	17 %
- MOD sales	4 %
- Other income	6 %
	<u>160 %</u>
	=====

Lampiran : 12 (lanjutan)

4. Cost Of Sales :

- Room cost 7,5 % x Room sales.
- Food cost 40 % x Food sales.
- Beverage cost 28 % x Bev. sales.
- MOD cost 60 % x MOD sales.

5. Biaya Operasi :

- Biaya adm.& umum 4 % x Total sales (tahun 1-2)
3 % x Total sales (tahun 3-10).
- Gaji karyawan 7 % x Total sales.
- POMEK 12 % x Total sales.
- Biaya asuransi 0,7% x Total sales.
- Pajak kekayaan 1 % x Total sales.
- Biaya promosi 5 % x Tot.sales (1-2).
4,5% x Tot.sales (3-4).
4 % x Tot.sales (5-6).
3,5% x Tot.sales (7-8).
3 % x Tot.sales (9-10).
- Biaya penyusutan Rp 339,9 juta per tahun (selama 10 tahun), dan biaya amortisasi Rp 36,1 juta per tahun (selama 5 tahun).

6. Pembayaran Fee :

- Management Fee 3 % x Total sales.
- Incentive Mgt. Fee 5 % x Opr. income.

7. Jumlah investasi Rp 8.750,0 juta, yang dibiayai dengan modal pinjaman Rp 6.125,0 juta dan modal sendiri sebesar Rp 2.625,0 juta.

L

B

Keterangan	1998	1999	2000	2001
R.O.R.	65 %	65 %	65 %	65 %
<u>PENJUALAN</u>				
- Room s.d	3.006,0	3.006,0	3.006,0	3.006,0
- Food s.d	992,0	992,0	992,0	992,0
- Beverag	511,0	511,0	511,0	511,0
- MOD sal	120,2	120,2	120,2	120,2
- Other d	180,4	180,4	180,4	180,4
TOTAL PEN	4.809,6	4.809,6	4.809,6	4.809,6
<u>HARGA POK</u>				
- Room co	225,5	225,5	225,5	225,5
- Food co	396,8	396,8	396,8	396,8
- Beverag	143,1	143,1	143,1	143,1
- MOD co	72,1	72,1	72,1	72,1
TOTAL H.P	837,5	837,5	837,5	837,5
LABA KOT	3.972,1	3.972,1	3.972,1	3.972,1
<u>BIAYA OPI</u>				
- Biaya a	144,3	144,3	144,3	144,3
- Gaji k	336,7	336,7	336,7	336,7
- Biaya a	33,7	33,7	33,7	33,7
- Pajak p	48,1	48,1	48,1	48,1
- POMECE	577,2	577,2	577,2	577,2
- Biaya p	168,3	168,3	144,3	144,3
- Biaya p	339,9	339,9	339,9	339,9
- Biaya a	-	-	-	-
TOTAL BI	1.648,2	1.648,2	1.624,2	1.624,2
LABA BER	2.323,9	2.323,9	2.323,9	2.347,9
<u>PEMBAYAR</u>				
- Manag	144,3	144,3	144,3	144,3
- Incent	114,4	114,4	115,6	115,6
TOTAL PE	258,7	258,7	259,9	259,9
LABA SBL	2.065,2	2.065,2	2.088,0	2.088,0
BIAYA BU	241,5	161,5	80,5	-
LABA SEB	1.823,7	1.903,7	2.007,5	2.088,0
PAJAK PE	632,3	660,3	696,6	724,8
LABA BER	1.191,4	1.243,4	1.310,9	1.363,2

Lampiran : 12 (lanjutan)

C. Proyeksi Aliran Kas
(dalam jutaan rupiah)

TAHUN	LABA SETE- LAH PAJAK	PENYUSUTAN	BUNGA (1-PAJAK)	ALIRAN KAS BERSIH
1992	439,0	376,0	477,4	1.292,4
1993	582,1	376,0	423,1	1.381,2
1994	765,2	376,0	369,1	1.510,3
1995	981,3	376,0	315,9	1.673,2
1996	1.048,4	376,0	263,2	1.687,6
1997	1.124,2	339,9	210,3	1.674,4
1998	1.191,4	339,9	157,7	1.689,0
1999	1.243,4	339,9	105,5	1.688,8
2000	1.310,9	339,9	52,6	1.703,4
2001	1.363,2	339,9	-	1.703,1
				2.323,1 *

* Nilai sisa proyek.

Lampiran : 12 (lanjutan)

D. Perhitungan Biaya Modal Rata-Rata Tertimbang (WACC)

1. Biaya hutang jangka panjang :

$$\begin{aligned}
 K_d &= 18 \% (1-T) \\
 &= 18 \% (1-0,30) \\
 &= 12,60 \% \\
 &=====
 \end{aligned}$$

2. Biaya modal sendiri :

$$\begin{aligned}
 K_e &= 15 \% \\
 &=====
 \end{aligned}$$

3. Biaya modal rata-rata tertimbang :

Sumber Modal	Jumlah	Proporsi	Biaya Modal	WACC
Hutang J.P.	Rp 6.125,0	0,70	12,6 %	8,82 %
Modal Sendiri	Rp 2.625,0	0,30	15,0 %	4,50 %
Jumlah	Rp 8.750,0	1,00	-	13,32 %

Lampiran : 12 (lanjutan)

E. Perhitungan Payback, NPV dan IRR

1. Payback Period :

- Jumlah investasi proyek (0) ;.....	Rp 8.750,0
- Aliran kas bersih th. 1992 (1)	" 1.292,4
	Rp 7.457,6
- Aliran kas bersih th. 1993 (2)	" 1.381,2
	Rp 6.076,4
- Aliran kas bersih th. 1994 (3)	" 1.510,3
	Rp 4.566,1
- Aliran kas bersih th. 1995 (4)	" 1.673,2
	Rp 2.892,9
- Aliran kas bersih th. 1996 (5)	" 1.687,6
Investasi yang belum bisa ditutup sesudah tahun 1996	Rp 1.205,3
	=====
- Aliran kas bersih th. 1997 (6)	Rp 1.674,4

Jadi Payback Period investasi :

$$5 \text{ tahun} + \frac{1.205,3}{1.674,4} \text{ (tahun)} = 5 \text{ tahun, } 8 \text{ bl, } 19 \text{ hr.}$$

=====

Lampiran : 12 (lanjutan)

2. Net Present Value (NPV) :

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	WACC 13,32 %	P.V.
1992	1.292,4	0,882	1.139,9
1993	1.381,2	0,779	1.076,0
1994	1.510,3	0,687	1.037,6
1995	1.673,2	0,606	1.014,0
1996	1.687,6	0,535	902,9
1997	1.674,4	0,472	790,3
1998	1.689,0	0,417	704,3
1999	1.688,8	0,368	621,5
2000	1.703,4	0,325	553,6
2001	4.026,2	0,286	1.151,5

Jumlah P.V. Aliran Kas Bersih	8.991,6
Jumlah Investasi Proyek	8.750,0
Net Present Value	+ 241,6
	=====

Lampiran : 12 (lanjutan)

3. Internal Rate Of Return (IRR) :

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	D.F.13%	P.V.	D.F.14%	P.V.
1992	1.292,4	0,855	1.143,8	0,877	1.133,4
1993	1.381,2	0,783	1.081,5	0,769	1.062,1
1994	1.510,3	0,693	1.046,6	0,675	1.019,5
1995	1.673,2	0,613	1.025,7	0,592	990,5
1996	1.687,6	0,543	916,4	0,519	875,9
1997	1.674,4	0,480	803,7	0,456	763,5
1998	1.689,0	0,425	717,8	0,400	675,6
1999	1.688,8	0,376	635,0	0,351	592,8
2000	1.703,4	0,333	567,2	0,308	524,6
2001	4.026,2	0,295	1.187,7	0,270	1.087,1

Jumlah P.V. Aliran Kas 9.125,4 8.724,9

Jumlah Investasi proyek 8.750,0 8.750,0

Net Present Value (NPV) + 375,4 - 25,1
 =====

$$IRR = 13 \% + \frac{375,4}{375,4 + 25,1} (14\% - 13\%)$$

$$= 13,94 \%$$

=====

Lampiran : 13

PROYEKSI KEUANGAN BCH

A. Dasar Perhitungan

1. Room Occupancy Rate (sesuai hasil analisis aspek pasar) :

Tahun 1991	50 %
Tahun 1992	53 %
Tahun 1993	60 %
Tahun 1994	62 %
Tahun 1995 dst	69 %

2. Jumlah kamar dan tarip kamar (netto) :

	<u>Jml.kamar</u>	<u>Tarip kamar</u>
- Standard room	104	Rp 65.000,-
- Suite room	4	Rp 125.000,-

Tarip rata-rata :

$$\frac{(104 \times 65.000) + (4 \times 125.000)}{108}$$

108

$$= \text{Rp } 67.250,-$$

1 tahun = 365 hari.

3. Sales coefficient :

- Room sales	100 %
- F & B sales	50 %
- M.O.D. sales	10 %
- Other income	5 %

165 %

=====

Lampiran : 13 (lanjutan)

4. Cost Of Sales :

- Room cost 10 % x Room sales.
- F & B cost 60 % x F & B sales.
- M.O.D. cost 50 % x MOD sales.

5. Biaya Operasi :

- Biaya adm & umum 4 % x Total sales.
- Gaji karyawan 7,5% x Total sales.
- POMEK 10 % x Total sales.
- Biaya promosi 3 % x Total sales.
- Biaya lain-lain 1 % x Total sales.
- Biaya penyusutan Rp 298,0 juta per tahun.

6. Jumlah investasi proyek Rp 5.585,0 juta, yang dibiayai dengan modal pinjaman Rp 3.071,8 juta dan modal sendiri Rp 2.513,2 juta.

Lampi

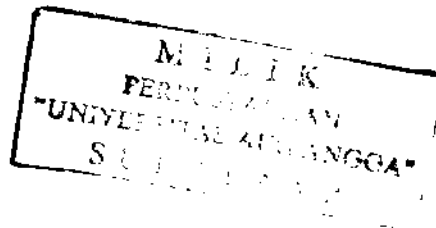
B. Pr

(d)

Keterangan	1997	1998	1999	2000
R.O.R.	69 %	69 %	69 %	69 %
<u>PENJUALAN</u>				
- Room sales	1.829,2	1.829,2	1.829,2	1.829,2
- F & B sales	914,6	914,6	914,6	914,6
- M.O.D. sales	182,9	182,9	182,9	182,9
- Other income	91,5	91,5	91,5	91,5
TOTAL PENJUALAN	3.018,2	3.018,2	3.018,2	3.018,2
<u>HARGA POKOK PENJU</u>				
- Room cost	182,9	182,9	182,9	182,9
- F & B cost	548,8	548,8	548,8	548,8
- M.O.D. cost	91,5	91,5	91,5	91,5
TOTAL H.P. PENJU	823,2	823,2	823,2	823,2
LABA KOTOR PENJU	2.195,0	2.195,0	2.195,0	2.195,0
<u>BIAYA OPERASI</u>				
- Biaya Adm & um	120,7	120,7	120,7	120,7
- Gaji karyawan	226,4	226,4	226,4	226,4
- POMEK	301,8	301,8	301,8	301,8
- Biaya promosi	90,5	90,5	90,5	90,5
- Biaya lain-lai	30,2	30,2	30,2	30,2
- Biaya penyusut	238,0	238,0	238,0	238,0
- Biaya amortiss	60,0	60,0	60,0	60,0
TOTAL BIAYA OPEL	1.067,6	1.067,6	1.067,6	1.067,6
LABA BERSIH OPEL	1.127,4	1.127,4	1.127,4	1.127,4
BIAYA BUNGA	360,0	290,0	210,0	130,0
LABA BERSIH SBL	767,4	837,4	917,4	997,4
PAJAK PENGHASIL	262,6	287,1	315,1	343,1
LABA BERSIH STL	504,8	550,3	602,3	654,3

Lampiran : 13 (lanjutan)

C. Proyeksi Aliran Kas
(dalam jutaan rupiah)



TAHUN	LABA BERSIH STL PAJAK	PENYUSUTAN	BUNGA (1-PAJAK)	ALIRAN KAS BERSIH
1991	27,1	298	545,3	870,4
1992	69,0	298	498,4	865,4
1993	201,9	298	428,8	928,7
1994	274,3	298	379,1	951,4
1995	413,8	298	330,0	1.041,8
1996	459,3	298	283,4	1.040,7
1997	504,8	298	236,9	1.039,7
1998	550,3	298	190,5	1.038,8
1999	602,3	298	138,0	1.038,3
2000	654,3	298	85,3	1.037,6
				2.324,5 *

Nilai sisa proyek.

Lampiran : 13 (lanjutan)

D. Perhitungan Biaya Modal Rata-Rata Tertimbang (WACC)

1. Biaya hutang jangka panjang :

$$\begin{aligned} K_d &= 18 \% (1-T) \\ &= 18 \% (1-0,30) \\ &= 12,56 \% \\ &===== \end{aligned}$$

2. Biaya modal sendiri :

$$K_e = 15 \% \\ =====$$

3. Biaya modal rata-rata tertimbang :

Sumber Modal	Jumlah	Proporsi	Biaya Modal	WACC
Hutang J.P.	Rp 3.071,8	0,55	12,6 %	6,93%
Modal Sendiri	Rp 2.513,2	0,45	15,0 %	6,75%
Jumlah	Rp 5.585,0	1,00	-	13,68%

Lampiran : 13 (lanjutan)

E. Perhitungan Payback, NPV dan IRR

1. Payback Period :

- Jumlah investasi proyek (0)	Rp 5.585,0
- Aliran kas bersih th. 1991 (1)	" 870,4
	<u>Rp 4.714,6</u>
- Aliran kas bersih th. 1992 (2)	" 865,4
	<u>Rp 3.849,2</u>
- Aliran kas bersih th. 1993 (3)	" 928,7
	<u>Rp 2.920,5</u>
- Aliran kas bersih th. 1994 (4)	" 951,4
	<u>Rp 1.969,1</u>
- Aliran kas bersih th. 1995 (5)	" 1.041,8
Jumlah investasi yang belum tertutup sesudah tahun 1995	<u>Rp 927,3</u> =====
- Aliran kas bersih th. 1996 (6)	Rp 1.040,7

Jadi Payback Period investasi :

$$5 \text{ tahun} + \frac{927,3}{1.040,7} \text{ (tahun)} = 5 \text{ tahun, } 10 \text{ bl, } 21 \text{ hr}$$

=====

Lampiran : 13 (lanjutan)

2. Net Present Value (NPV) :

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	WACC 13,68 %	P.V.
1991	870,4	0,880	766,0
1992	865,4	0,774	669,8
1993	928,7	0,681	632,4
1994	951,4	0,599	569,9
1995	1.041,8	0,527	549,0
1996	1.040,7	0,463	481,8
1997	1.039,7	0,408	424,2
1998	1.038,8	0,359	372,9
1999	1.038,3	0,315	327,1
2000	3.362,1	0,277	931,3

Jumlah P.V. Aliran Kas Bersih	5.724,4
Jumlah Investasi Proyek	5.585,0
Net Present Value	+ 139,4
	=====

Lampiran : 13 (lanjutan)

3. Internal Rate Of Return (IRR) :

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	D.F.14%	P.V.	D.F.15%	P.V.
1991	870,4	0,877	763,3	0,870	757,2
1992	865,4	0,769	665,5	0,756	654,2
1993	928,7	0,675	626,9	0,658	611,1
1994	951,4	0,592	563,2	0,572	544,2
1995	1.041,8	0,519	540,7	0,497	517,8
1996	1.040,7	0,456	474,6	0,432	450,0
1997	1.039,7	0,400	415,9	0,376	390,9
1998	1.038,8	0,351	364,6	0,327	340,0
1999	1.038,3	0,308	319,8	0,284	294,9
2000	3.362,1	0,270	907,8	0,247	830,4

Jumlah P.V. Aliran Kas 5.642,3 5.390,7

Jumlah Investasi Proyek 5.585,0 5.585,0

Net Present Value (NPV) + 57,3 - 194,3
 =====

$$IRR = 14 \% + \frac{57,3}{57,3 + 194,3} (15\% - 14\%)$$

$$= 14,23 \%$$

=====

Lampiran : 14

PROYEKSI KEUANGAN HOTEL PT KTB

A. Dasar Perhitungan

1. Room Occupancy Rate (sesuai hasil analisis aspek pasar) :

Tahun 1991	48 %
Tahun 1992	51 %
Tahun 1993	55 %
Tahun 1994	57 %
Tahun 1995 dst	61 %

2. Jumlah kamar yang dimiliki 99 buah, dengan tarip rata-rata sebesar US \$ 42 atau Rp 75.600,-.

3. Sales coefficient :

- Room sales	100 %
- F & B sales	70 %
- M.O.D. sales	10 %
- Other income	5 %

4. Cost Of Sales : 185 %

- Room cost	8 % x Room sales.
- F & B cost	60 % x F & B sales.
- M.O.D. cost	40 % x M.O.D. sales.

Lampiran : 14 (lanjutan)

5. Biaya Operasi :

- Biaya Adm & Umum 3,5 % x Total sales.
- Gaji karyawan 7 % x Total sales.
- POMEK 7,5 % x Total sales.
- Biaya asuransi & PBB 0,8 % x Total sales.
- Biaya pemasaran 3 % x Total sales.
- Biaya penyusutan Rp 454,4 juta per tahun selama 10 tahun.

6. Jumlah investasi proyek Rp 6.894,0 juta, yang dibiayai dengan modal pinjaman Rp 3.447,0 juta dan modal sendiri Rp 3.447,0 juta.

KETIF6	1997	1998	1999	2000
R.O.R. %	61 %	61 %	61 %	61 %
<u>PENJUAL</u>				
- Room 66,4	1.666,4	1.666,4	1.666,4	1.666,4
- F & 66,5	1.166,5	1.166,5	1.166,5	1.166,5
- M.O. 66,6	166,6	166,6	166,6	166,6
- Othe 83,3	83,3	83,3	83,3	83,3
TOTAL 3082,8	3.082,8	3.082,8	3.082,8	3.082,8
<u>HARGA</u>				
- Room 33,3	133,3	133,3	133,3	133,3
- F & 699,9	699,9	699,9	699,9	699,9
- M.O. 66,6	66,6	66,6	66,6	66,6
TOTAL 899,8	899,8	899,8	899,8	899,8
LABA K 2183,0	2.183,0	2.183,0	2.183,0	2.183,0
<u>BIAYA</u>				
- Biaya 107,9	107,9	107,9	107,9	107,9
- Gaji 215,8	215,8	215,8	215,8	215,8
- POMF 231,2	231,2	231,2	231,2	231,2
- Biaya 24,7	24,7	24,7	24,7	24,7
- Biaya 92,5	92,5	92,5	92,5	92,5
- Biaya 454,4	454,4	454,4	454,4	454,4
TOTAL 1126,5	1.126,5	1.126,5	1.126,5	1.126,5
LABA F 1056,5	1.056,5	1.056,5	1.056,5	1.056,5
BIAYA 17,5	17,5	-	-	-
LABA 1039,0	1.039,0	1.056,5	1.056,5	1.056,5
PAJAK 357,7	357,7	363,8	363,8	363,8
LABA 681,3	681,3	692,7	692,7	692,7

Lampiran : 14 (lanjutan)

C. Proyeksi Aliran Kas
(dalam jutaan rupiah)

TAHUN	LABA BERSIH STL PAJAK	PENYUSUTAN	BUNGA (1-PAJAK)	ALIRAN KAS BERSIH
1991	(8,4)	454,4	743,1	1.189,1
1992	94,3	454,4	467,1	1.015,8
1993	170,0	454,4	441,9	1.066,3
1994	338,7	454,4	295,0	1.088,1
1995	551,0	454,4	143,3	1.148,7
1996	681,3	454,4	11,5	1.147,2
1997	681,3	454,4	11,5	1.147,2
1998	692,7	454,4	-	1.147,1
1999	692,7	454,4	-	1.147,1
2000	692,7	454,4	-	1.147,1
				4.350,0 *

Nilai sisa proyek.

Lampiran : 14 (lanjutan)

D. Perhitungan Biaya Modal Rata-Rata Tertimbang (WACC)

1. Biaya hutang jangka panjang :

$$\begin{aligned} K_d &= 18 \% (1-T) \\ &= 18 \% (1-0,30) \\ &= 12,60 \% \\ &===== \end{aligned}$$

2. Biaya modal sendiri :

$$\begin{aligned} K_e &= 15 \% . \\ &===== \end{aligned}$$

3. Biaya modal rata-rata tertimbang :

Sumber Modal	Jumlah	Proporsi	Biaya Modal	WACC
Hutang J.P.	Rp 3.447,0	0,50	12,6 %	6,30 %
Modal Sendiri	Rp 3.447,0	0,50	15,0 %	7,50 %
Jumlah	Rp 6.894,0	1,00	-	13,80 %

Lampiran : 14 (lanjutan)

E. Perhitungan Payback, NPV dan IRR

1. Payback Period :

- Jumlah investasi proyek (0)	Rp 6.894,0
- Aliran kas bersih th. 1991 (1)	" 1.189,1
	<u>Rp 5.704,9</u>
- Aliran kas bersih th. 1992 (2)	" 1.015,8
	<u>Rp 4.689,1</u>
- Aliran kas bersih th. 1993 (3)	" 1.066,3
	<u>Rp 3.622,8</u>
- Aliran kas bersih th. 1994 (4)	" 1.088,1
	<u>Rp 2.534,7</u>
- Aliran kas bersih th. 1995 (5)	" 1.148,7
	<u>Rp 1.386,0</u>
- Aliran kas bersih th. 1996 (6)	" 1.147,2
Jumlah investasi proyek yang belum tertutup sesudah th. 1996	Rp 238,8 =====
- Aliran kas bersih th. 1997 (7)	Rp 1.147,2

Jadi Payback Period investasi :

$$6 \text{ tahun} + \frac{238,8}{1.147,2} \text{ (tahun)} = 6 \text{ tahun}, 2 \text{ bl}, 15 \text{ hr.}$$

=====

ampiran : 14 (lanjutan)

2. Net Present Value (NPV) :

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	WACC 13,80 %	P.V.
1991	1.189,1	0,879	1.045,2
1992	1.015,8	0,772	784,2
1993	1.066,3	0,679	724,0
1994	1.088,1	0,596	648,5
1995	1.148,7	0,524	601,9
1996	1.147,2	0,460	527,7
1997	1.147,2	0,405	464,6
1998	1.147,1	0,356	408,4
1999	1.147,1	0,312	357,9
2000	5.497,1	0,275	1.511,7

Jumlah P.V. Aliran Kas Bersih	7.074,1
Jumlah Investasi Proyek	6.894,0
Net Present Value	<u>180,1</u> =====

Lampiran : 14 (lanjutan)

3. Internal Rate Of Return (IRR) :

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	D.F.14%	P.V.	D.F.15%	P.V.
1991	1.189,1	0,877	1.042,8	0,870	1.034,5
1992	1.015,8	0,769	781,2	0,756	767,9
1993	1.066,3	0,675	719,8	0,658	701,6
1994	1.088,1	0,592	644,2	0,572	622,4
1995	1.148,7	0,519	596,2	0,497	570,9
1996	1.147,2	0,456	523,1	0,432	495,6
1997	1.147,2	0,400	458,9	0,376	431,3
1998	1.147,1	0,351	402,6	0,327	375,1
1999	1.147,1	0,308	353,3	0,284	325,8
2000	5.497,1	0,270	1.484,2	0,247	1.357,8

Jumlah P.V. Aliran Kas	7.006,3	.....	6.682,9
Jumlah Investasi Proyek	6.894,0	.....	6.894,0
Net Present Value	+ 112,3	.....	- 211,1
	=====		=====

$$IRR = 14 \% + \frac{112,3}{112,3 + 211,1} \quad (15\%-14\%)$$

$$= 14,35 \%$$

=====

Lampiran : 15

PROYEKSI KEUANGAN HOTEL VAY

A. Dasar Perhitungan

1. Room Occupancy Rate (sesuai hasil analisis aspek pasar):

Tahun 1991	45 %
Tahun 1992	55 %
Tahun 1993	60 %
Tahun 1994	58 %
Tahun 1995 dst	56 %

2. Jumlah kamar dan tarip kamar (netto) :

	<u>Jml.kamar</u>	<u>Tarip kamar</u>	
		(Rp)	(US \$)
- Standard room	30	87.500	50
- Suite room	9	140.000	80

Tarip rata-rata :

$$\frac{(30 \times 87.500) + (9 \times 140.000)}{39} = \text{Rp. } 99.615,-$$

1 tahun = 365 hari.

3. Sales coefficient :

- Room sales	100 %
- F & B sales	45 %
- M O D sales	15 %
	<u>160 %</u>
	=====

Lampiran : 15 (lanjutan)

4. Cost Of Sales :

- Room cost 15 % x Room sales.
- F & B cost 55 % x F & B sales.
- M O D cost 40 % x M O D sales.

5. Biaya Operasi :

- Biaya Adm. & Umum 6 % x Total sales.
- Gaji karyawan 7,5% x Total sales.
- POMEK 8 % x Total sales.
- Biaya pemasaran 5 % x Total sales.
- Biaya lain-lain 1 % x Total sales.
- Biaya penyusutan dan amortisasi Rp 158,0 juta per tahun selama 10 tahun.

6. Jumlah investasi proyek Rp 2.002,0 juta, yang dibiayai dengan modal pinjaman Rp 1.521,0 juta dan modal sendiri Rp 819,0 juta.

Lampiran

B. Pr

(d)

Keterangan	1997	1998	1999	2000
R.O.R.	56 %	56 %	56 %	56 %
<u>PENJUALAN</u>				
- Room sales	794,1	794,1	794,1	794,1
- F & B sales	357,3	357,3	357,3	357,3
- M O D sales	119,1	119,1	119,1	119,1
TOTAL PENJUALAN	1.270,5	1.270,5	1.270,5	1.270,5
<u>HARGA POKOK PENJUALAN</u>				
- Room cost	119,1	119,1	119,1	119,1
- F & B cost	196,5	196,5	196,5	196,5
- M O D cost	47,6	47,6	47,6	47,6
TOTAL H.P. PENJUALAN	363,2	363,2	363,2	363,2
LABA KOTOR PENJUALAN	907,3	907,3	907,3	907,3
<u>BIAYA OPERASI</u>				
- Biaya Adm & Umum	76,2	76,2	76,2	76,2
- Gaji karyawan	95,3	95,3	95,3	95,3
- POMEK	101,6	101,6	101,6	101,6
- Biaya pemasaran	63,5	63,5	63,5	63,5
- Biaya lain-lain	12,7	12,7	12,7	12,7
- Biaya penyusutan amortisasi	158,0	158,0	158,0	158,0
TOTAL BIAYA OPERASI	507,3	507,3	507,3	507,3
LABA BERSIH OPERASI	400,0	400,0	400,0	400,0
BIAYA BUNGA	47,8	-	-	-
LABA BERSIH SEBELUM PAJAK	352,2	400,0	400,0	400,0
PAJAK PENGHASILAN	117,3	134,0	134,0	134,0
LABA BERSIH SETERUSNYA	234,9	266,0	266,0	266,0

Lampiran : 15 (lanjutan)

C. Proyeksi Aliran Kas
(dalam jutaan rupiah)

TAHUN	LABA BERSIH STL. PAJAK	PENYUSUTAN	BUNGA (1-PAJAK)	ALIRAN KAS BERSIH
1991	(35,3)	158,0	325,5	448,2
1992	47,8	158,0	241,8	447,6
1993	147,0	158,0	151,1	456,1
1994	159,9	158,0	123,4	441,3
1995	173,2	158,0	96,1	427,3
1996	199,2	158,0	68,9	426,1
1997	234,9	158,0	31,9	424,8
1998	266,0	158,0	-	424,0
1999	266,0	158,0	-	424,0
2000	266,0	158,0	-	424,0
				540,0 *

* Nilai sisa proyek.

Lampiran : 15 (lanjutan)

D. Perhitungan Biaya Modal Rata-Rata Tertimbang (WACC)

1. Biaya hutang jangka panjang :

$$\begin{aligned} K_d &= 21 \% (1-T) \\ &= 21 \% (1-0,30) \\ &= 14,7 \% \\ &===== \end{aligned}$$

2. Biaya modal sendiri :

$$\begin{aligned} K_e &= 15 \% \\ &===== \end{aligned}$$

3. Biaya modal rata-rata tertimbang :

Sumber Modal	Jumlah	Proporsi	Biaya Modal	WACC
Hutang J.P.	Rp 1.521,0	0,65	14,7 %	9,56 %
Modal Sendiri	Rp 819,0	0,35	15,0 %	5,25 %
Jumlah	Rp 2.340,0	1,00	-	14,81 %

Lampiran : 15 (lanjutan)

E. Perhitungan Payback, NPV dan IRR

1. Payback Period :

- Jumlah investasi proyek (0)	Rp 2.340,0
- Aliran kas bersih tahun 1991 (1)	" 448,2
	<hr/>
	Rp 1.891,8
- Aliran kas bersih tahun 1992 (2)	" 447,6
	<hr/>
	Rp 1.444,2
- Aliran kas bersih tahun 1993 (3)	" 456,1
	<hr/>
	Rp 988,1
- Aliran kas bersih tahun 1994 (4)	" 441,3
	<hr/>
	Rp 546,8
- Aliran kas bersih tahun 1995 (5)	" 427,3
	<hr/>
Jumlah investasi proyek yang belum ter- tutup sesudah tahun 1995	Rp 119,5 =====
- Aliran kas bersih tahun 1996 (6)	Rp 426,1

Payback Period Investasi :

$$5 \text{ tahun} + \frac{119,5}{426,1} \text{ (tahun)} = \frac{5 \text{ tahun}, 3 \text{ bl}, 11 \text{ hr.}}{\text{=====}}$$

Lampiran : 15 (lanjutan)

2. Net Present Value (NPV) :

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	WACC 14,81 %	P.V.
1991	448,2	0,871	390,4
1992	447,6	0,759	339,7
1993	456,1	0,661	301,5
1994	441,3	0,576	254,2
1995	427,3	0,501	214,1
1996	426,1	0,437	186,2
1997	424,8	0,380	161,4
1998	424,0	0,331	140,3
1999	424,0	0,289	122,5
2000	964,0	0,251	242,0

Jumlah P.V. Aliran Kas Bersih 2.352,3

Jumlah Investasi Proyek 2.340,0

Net Present Value + 12,3
=====

Lampiran : 15 (lanjutan)

3. Internal Rate Of Return (IRR) :

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	D.F.14 %	P.V.	D.F.15 %	P.V.
1991	448,2	0,877	393,1	0,870	389,9
1992	447,6	0,769	344,2	0,756	338,4
1993	456,1	0,675	307,9	0,658	300,1
1994	441,3	0,592	261,2	0,572	252,4
1995	427,3	0,519	221,8	0,497	212,4
1996	426,1	0,456	194,3	0,432	184,1
1997	424,8	0,400	169,9	0,376	159,7
1998	424,0	0,351	148,8	0,327	138,6
1999	424,0	0,308	130,6	0,284	120,4
2000	964,0	0,270	260,3	0,247	238,1

Jumlah P.V. Aliran Kas 2.432,1 2.334,1

Jumlah investasi proyek 2.340,0 2.340,0

Net Present Value (NPV) = + 92,1 - 5,9
=====

$$\text{IRR} = 14 \% + \frac{92,1}{92,1 + 5,9} (15\% - 14\%)$$

$$= 14,94 \%. \\ \text{=====}$$

Lampiran : 16

PROYEKSI KEUANGAN HOTEL MBB II

A. Dasar Perhitungan

1. Room Occupancy Rate (sesuai hasil analisis aspek pasar):

Tahun 1991	57 %
Tahun 1992	65 %
Tahun 1993	67 %
Tahun 1994	65 %
Tahun 1995 dst	62 %

2. Jumlah kamar dan tarip kamar :

	<u>Jml.kamar</u>	<u>Tarip kamar</u>	
		(Rp)	(US \$)
- Executive suite cottages	8	595.000	340
- Suite room bungalow	24	393.750	225
- Yunion suite room bungalow	40	297.500	170
- Standard room	80	157.500	90

Tarip rata-rata :

$$\frac{(8 \times 595.000) + (24 \times 393.750) + (40 \times 297.500) + (80 \times 157.500)}{152}$$

152

= Rp 254.670,-

1 tahun = 365 hari.

3. Sales coefficient :

- Room sales	100 %
- F & B sales	50 %
- M O D sales	20 %
	<u>170 %</u>
	=====

Lampiran : 16 (lanjutan)

4. Pajak Pembangunan I (PB I) ... 5 % (Room sales+ F & B sales).

5. Cost Of Sales :

- Room cost 15 % x Room sales.
- F & B cost 60 % x F & B sales.
- M O D cost 35 % x M O D sales.

6. Biaya Operasi :

- Biaya Adm. & Umum 5% x Total sales.
- Gaji karyawan 7% x Total sales.
- POMEK 12% x Total sales.
- Biaya Pemasaran :
 - Th.1-2 10% x Total sales.
 - Th.3-4 8% x Total sales.
 - Th.5-6 6% x Total sales.
 - Th.7-8 4% x Total sales.
 - Th.9-10 2% x Total sales.
- Biaya lain-lain 2% x Total sales.
- Biaya penyusutan dan amortisasi Rp 1.014,2 juta per tahun selama 10 tahun.

7. Jumlah investasi proyek Rp 20.246,5 juta, yang dibiayai dengan modal pinjaman Rp 13.160,2 juta dan modal sendiri Rp 7.086,3 juta.

Lan

B.

Keterangan	1997	1998	1999	2000
R.O.R.	62 %	62 %	62 %	62 %
<u>PENJUALAN</u>				
- Room sales	8.760,0	8.760,0	8.760,0	8.760,0
- F & B sales	4.380,0	4.380,0	4.380,0	4.380,0
- M O D sales	1.752,0	1.752,0	1.752,0	1.752,0
TOTAL PENJUALAN	14.892,0	14.892,0	14.892,0	14.892,0
PAJAK PEMBANGUN	657,0	657,0	657,0	657,0
TOTAL PENJUALAN	14.235,0	14.235,0	14.235,0	14.235,0
<u>HARGA POKOK P</u>				
- Room cost	1.314,0	1.314,0	1.314,0	1.314,0
- F & B cost	2.628,0	2.628,0	2.628,0	2.628,0
- M O D cost	613,2	613,2	613,2	613,2
TOTAL H.P. PE	4.555,2	4.555,2	4.555,2	4.555,2
LABA KOTOR PE	9.679,8	9.679,8	9.679,8	9.679,8
<u>BIAYA OPERASI</u>				
- Biaya Adm &	711,8	711,8	711,8	711,8
- Gaji karyaw	996,5	996,5	996,5	996,5
- POMEK	1.708,2	1.708,2	1.708,2	1.708,2
- Biaya Pemas	569,4	569,4	284,7	284,7
- Biaya lain-	284,7	284,7	284,7	284,7
- Biaya Penyus	1.014,2	1.014,2	1.014,2	1.014,2
amortisasi				
TOTAL BIAYA O	5.284,8	5.284,8	5.000,1	5.000,1
LABA BERSIH O	4.395,0	4.395,0	4.679,7	4.679,7
BIAYA BUNGA	-	-	-	-
LABA BERSIH S	4.395,0	4.395,0	4.679,7	4.679,7
PAJAK PENGHAS	1.532,2	1.532,2	1.631,9	1.631,9
LABA BERSIH S	2.862,8	2.862,8	3.047,8	3.047,8

Lampiran : 16 (lanjutan)

C. Proyeksi Aliran Kas
(dalam jutaan rupiah)

TAHUN	LABA BERSIH STL PAJAK	PENYUSUTAN	BUNGA (1-PAJAK)	ALIRAN KAS BERSIH
1991	750,3	1.014,2	1.328,7	3.093,2
1992	1.335,2	1.014,2	1.120,7	3.470,1
1993	1.912,3	1.014,2	836,6	3.763,1
1994	2.008,3	1.014,2	638,6	3.661,1
1995	2.297,1	1.014,2	381,8	3.693,1
1996	2.608,0	1.014,2	69,8	3.692,2
1997	2.862,8	1.014,2	-	3.877,0
1998	2.862,8	1.014,2	-	3.877,0
1999	3.047,8	1.014,2	-	4.062,0
2000	3.047,8	1.014,2	-	4.062,0
				5.560,8*

* Nilai sisa proyek.

Lampiran : 16 (lanjutan)

D. Perhitungan Biaya Modal Rata-Rata Tertimbang (WACC)

1. Biaya hutang jangka panjang :

$$\begin{aligned}
 K_d &= 18 \% (1-T) \\
 &= 18 \% (1-0,30) \\
 &= 12,60 \% \\
 &=====
 \end{aligned}$$

2. Biaya modal sendiri :

$$\begin{aligned}
 K_e &= 15 \% \\
 &====
 \end{aligned}$$

3. Biaya modal rata-rata tertimbang :

Sumber Modal	Jumlah	Proporsi	Biaya Modal	WACC
Hutang J.P.	Rp 13.160,2	0,65	12,6 %	8,19 %
Modal Sendiri	Rp 7.086,3	0,35	15,0 %	5,25 %
Jumlah	Rp 20.246,5	1,00	-	13,44 %

Lampiran : 16 (lanjutan)

E. Perhitungan Payback, NPV dan IRR.

1. Payback Period :

- Jumlah investasi proyek	(0)	Rp 20.246,5
- Aliran kas bersih tahun 1991 (1)	"	3.093,2
		<u>Rp 17.153,3</u>
- Aliran kas bersih tahun 1992 (2)	"	3.470,1
		<u>Rp 13.683,2</u>
- Aliran kas bersih tahun 1993 (3)	"	3.763,1
		<u>Rp 9.920,1</u>
- Aliran kas bersih tahun 1994 (4)	"	3.661,1
		<u>Rp 6.259,0</u>
- Aliran kas bersih tahun 1995 (5)	"	3.693,1
Investasi yang belum tertutup sesudah tahun 1995	Rp	2.565,9
		=====
- Aliran kas bersih tahun 1996 (6)	Rp	3.692,0

Payback Period investasi :

$$5 \text{ tahun} + \frac{2.565,9}{3.692,0} \text{ (tahun)} = 5 \text{ tahun, 8 bl, 10 hr.}$$

=====

Lampiran : 16 (lanjutan)

2. Net Present Value (NPV) :

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	WACC 13,44 %	P.V.
1991	3.093,2	0,882	2.728,2
1992	3.470,1	0,777	2.696,3
1993	3.763,1	0,685	2.577,7
1994	3.661,1	0,604	2.211,3
1995	3.693,1	0,532	1.964,7
1996	3.692,2	0,469	1.731,6
1997	3.877,0	0,414	1.605,1
1998	3.877,0	0,365	1.415,1
1999	4.062,0	0,321	1.303,9
2000	9.622,8	0,283	2.723,3

Jumlah P.V. Aliran Kas Bersih	20.957,2
Jumlah Investasi Proyek	20.246,5
Net Present Value	710,7
	=====

Lampiran : 16 (lanjutan)

3. Internal Rate Of Return (IRR) :

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	D.F.14%	P.V.	D.F.15%	P.V.
1991	3.093,2	0,877	2.712,7	0,870	2.691,1
1992	3.470,1	0,769	2.668,5	0,756	2.623,4
1993	3.763,1	0,675	2.540,1	0,658	2.476,1
1994	3.661,1	0,592	2.167,4	0,572	2.094,1
1995	3.693,1	0,519	1.916,7	0,497	1.835,5
1996	3.692,0	0,456	1.683,6	0,432	1.594,9
1997	3.877,0	0,400	1.550,8	0,376	1.457,8
1998	3.877,0	0,351	1.360,8	0,327	1.267,8
1999	4.062,0	0,308	1.251,1	0,284	1.153,6
2000	9.622,8	0,270	2.598,2	0,247	2.376,8

Jumlah P.V. Aliran Kas20.449,9 19.571,1

Jumlah investasi proyek.....20.246,5 20.246,5

Net Present Value (NPV)..... + 203,4 - 675,4
=====

$$\text{IRR} = 14 \% + \frac{203,4}{203,4 + 675,4} (15\% - 14\%)$$

$$= 14,23 \%$$

=====

Lampiran : 17

PROYEKSI KEUANGAN KBH

A. Dasar Perhitungan

1. Room Occupancy Rate (sesuai hasil analisis aspek pasar):

Tahun 1991	60 %
Tahun 1992	70 %
Tahun 1993	72 %
Tahun 1994	69 %
Tahun 1995 dst	66 %

2. Jumlah kamar dan tarip kamar (netto) :

	<u>Jml.kamar</u>	<u>Tarip kamar</u> (Rp)
- Standard rooms	150	115.000
- Standard cottages	28	138.000
- Junior suite rooms	30	120.750
- Junior suite cottages	10	135.000
- Executive suite cottage	2	250.000

Tarip rata-rata :

$$(150 \times 115.000) + (28 \times 138.000) + (30 \times 120.750) + (10 \times 135.000) + (2 \times 250.000)$$

220

= Rp 120.850,-

1 tahun = 365 hari.

Lampiran : 17 (lanjutan)

3. Sales coefficient :

- Room sales	100 %
- Food sales	60 %
- Beverage sales	20 %
- M O D sales	10 %
- Other income	8 %
	<hr/>
	198 %
	=====

4. Cost Of Sales :

- Room cost 8 % x Room sales.
- Food cost 41 % x Food sales.
- Beverage cost 30 % x Beverage sales.
- M O D cost 70 % x M O D sales.

5. Biaya Operasi :

- Biaya Adm & Umum 5 % x Total sales.
- Gaji karyawan 13 % x Total sales.
- POMEK 10 % x Total sales.
- Biaya Pemasaran 3 % x Total sales.

6. Pembayaran Fee :

- Management Fee 1 % x Total sales.
- Incentive Mgt. Fee 2 % x Opr. income.

7. Jumlah investasi proyek Rp 25.650,0 juta , yang di-
biayai dengan modal pinjaman Rp 16.672,5 juta dan mo-
dal sendiri Rp 8.977,5 juta.

Keter	1997	1998	1999	2000
R.O.R.	66 %	66 %	66 %	66 %
<u>PENJUALAN</u>				
-Room sal8	6.404,8	6.404,8	6.404,8	6.404,8
-Food sal9	3.842,9	3.842,9	3.842,9	3.842,9
-Beverage0	1.281,0	1.281,0	1.281,0	1.281,0
-M O D sa5	640,5	640,5	640,5	640,5
-Other in4	512,4	512,4	512,4	512,4
TOTAL PEN6	12.681,6	12.681,6	12.681,6	12.681,6
<u>HARGA POK</u>				
-Room cos4	512,4	512,4	512,4	512,4
-Food cos6	1.575,6	1.575,6	1.575,6	1.575,6
-Beverage3	384,3	384,3	384,3	384,3
-M O D co4	448,4	448,4	448,4	448,4
TOTAL H.P7	2.920,7	2.920,7	2.920,7	2.920,7
LABA KOTO9	9.760,9	9.760,9	9.760,9	9.760,9
<u>BIAYA OPE</u>				
-Biaya Ad1	634,1	634,1	634,1	634,1
-Gaji kar6	1.648,6	1.648,6	1.648,6	1.648,6
-POMECE 2	1.268,2	1.268,2	1.268,2	1.268,2
-Biaya Pe4	380,4	380,4	380,4	380,4
-Biaya Pe3	2.226,3	2.226,3	2.226,3	2.226,3
Amortisa3				
TOTAL BIA6	6.157,6	6.157,6	6.157,6	6.157,6
LABA BERS3	3.603,3	3.603,3	3.603,3	3.603,3
<u>PEMBAYARA</u>				
-Manageme8	126,8	126,8	126,8	126,8
-Incentiv1	72,1	72,1	72,1	72,1
TOTAL PEM9	198,9	198,9	198,9	198,9
LABA BERS4	3.404,4	3.404,4	3.404,4	3.404,4
PAJAK				
BIAYA BUNO	661,0	-	-	-
LABA BERS4	2.743,4	3.404,4	3.404,4	3.404,4
PAJAK PEN9	954,2	1.185,5	1.185,5	1.185,5
5	1.789,2	2.218,9	2.218,9	2.218,9

Lampiran : 17 (lanjutan)

C. Proyeksi Aliran Kas
 (dalam jutaan rupiah)

TAHUN	LABA BERSIH STL PAJAK	PENYUSUTAN	BUNGA (1-PAJAK)	ALIRAN KAS BERSIH
1991	(104,4)	2.226,3	3.001,0	5.122,9
1992	546,9	2.226,3	1.912,5	4.685,7
1993	744,7	2.226,3	1.818,3	4.789,3
1994	755,0	2.226,3	1.641,4	4.622,7
1995	911,7	2.226,3	1.315,2	4.453,2
1996	1.350,5	2.226,3	872,4	4.449,2
1997	1.789,2	2.226,3	431,0	4.446,5
1998	2.218,9	2.226,3	-	4.445,2
1999	2.218,9	2.226,3	-	4.445,2
2000	2.218,9	2.226,3	-	4.445,2
				3.387,0 *

* Nilai sisa proyek.

Lampiran : 17 (lanjutan)

D. Perhitungan Biaya Modal Rata-Rata Tertimbang (WACC)

1. Biaya hutang jangka panjang :

$$\begin{aligned} K_d &= 18 \% (1-T) \\ &= 18 \% (1-0,30) \\ &= 12,60 \% \\ &===== \end{aligned}$$

2. Biaya modal sendiri :

$$K_e = 15 \% \\ =====$$

3. Biaya modal rata-rata tertimbang :

Sumber Modal	Jumlah	Proporsi	Biaya Modal	WACC
Hutang J.P.	Rp 16.672,5	0,65	12,6 %	8,19%
Modal Sendiri	Rp 8.977,5	0,35	15,0 %	5,25%
Jumlah	Rp 25.650,0	1,00	-	13,44%

Lampiran : 17 (lanjutan)

E. Perhitungan Payback, NPV dan IRR

1. Payback Period :

- Jumlah investasi proyek	(0)	Rp 25.650,0
- Aliran kas bersih tahun 1991	(1)	" 5.122,9
		Rp 20.527,1
- Aliran kas bersih tahun 1992	(2)	" 4.685,7
		Rp 15.841,4
- Aliran kas bersih tahun 1993	(3)	" 4.789,3
		Rp 11.052,1
- Aliran kas bersih tahun 1994	(4)	" 4.622,7
		Rp 6.429,4
- Aliran kas bersih tahun 1995	(5)	" 4.453,2
Investasi proyek yang belum tertutup		Rp 1.976,2
sesudah tahun 1995		=====
- Aliran kas bersih tahun 1996	(6)	Rp 4.449,2

Payback Period investasi :

$$5 \text{ tahun} + \frac{1.976,2}{4.449,2} (\text{tahun}) = \underline{\underline{5 \text{ tahun}, 5 \text{ bl}, 10 \text{ hr.}}}$$

Lampiran : 17 (lanjutan)

2. Net Present Value (NPV) :

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	WACC 13,44 %	P.V.
1991	5.122,9	0,882	4.518,4
1992	4.685,7	0,777	3.640,8
1993	4.789,3	0,685	3.280,7
1994	4.622,7	0,604	2.792,1
1995	4.453,2	0,532	2.369,1
1996	4.449,2	0,469	2.086,7
1997	4.446,5	0,414	1.840,9
1998	4.445,2	0,365	1.622,5
1999	4.445,2	0,321	1.426,9
2000	7.832,2	0,283	2.216,5

Jumlah P.V. Aliran Kas Bersih	25.794,6
Jumlah Investasi Proyek	25.650,0
Net Present Value	+ 144,6
	=====

Lampiran : 17 (lanjutan)

3. Internal Rate Of Return (IRR) :

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	D.F.13%	P.V.	D.F.14%	P.V.
1991	5.122,9	0,885	4.533,8	0,877	4.492,8
1992	4.685,7	0,783	3.668,9	0,769	3.603,3
1993	4.789,3	0,693	3.319,0	0,675	3.232,8
1994	4.622,7	0,613	2.833,7	0,592	2.736,6
1995	4.453,2	0,543	2.418,1	0,519	2.311,2
1996	4.449,2	0,480	2.135,6	0,456	2.028,8
1997	4.446,5	0,425	1.889,8	0,400	1.778,6
1998	4.445,2	0,376	1.671,4	0,351	1.560,3
1999	4.445,2	0,333	1.480,3	0,308	1.369,1
2000	7.832,2	0,295	2.310,5	0,270	2.114,7

Jumlah P.V. Aliran Kas 26.261,1 25.228,2

Jumlah investasi proyek 25.650,0 25.650,0

Net Present Value (NPV) = + 611,1 = - 421,8
=====

$$\text{IRR} = 13 \% + \frac{611,1}{611,1 + 421,8} (14\% - 13\%)$$

$$= 13,59 \%$$

=====

Lampiran : 18

PROYEKSI KEUANGAN HOTEL PT TPN

A. Dasar Perhitungan

1. Room Occupancy Rate (sesuai hasil analisis aspek pasar):

Tahun 1991	45 %
Tahun 1992	48 %
Tahun 1993	53 %
Tahun 1994	55 %
Tahun 1995 dst	58 %

2. Jumlah kamar yang tersedia untuk dijual 43 buah, dengan tarip rata-rata Rp 105.000,- (US \$ 60).

3. Sales coefficient :

- Room sales	100 %
- F & B sales	52 %
- M O D sales	14 %
- Other income	5 %
	<u>171 %</u>
	=====

4. Cost Of Sales :

- Room cost	13,5 % x Room sales.
- F & B cost	51 % x F & B sales.
- M O D cost	40 % x M O D sales.

Lampiran : 18 (lanjutan)**5. Biaya Operasi :**

- Biaya Adm & Umum 3 % x Total sales.
- Gaji karyawan 15 % x Total sales.
- POMEK 6 % x Total sales.
- Biaya Pemasaran 5 % x Total sales.
- Biaya Penyusutan dan Amortisasi Rp 288,1 juta per tahun selama 10 tahun.

6. Pembayaran Fee :

- Management Fee 5 % x Total sales.
- Incentive Mgt. Fee 5 % x Opr. income.

7. Jumlah investasi proyek Rp 3.535,3 juta, yang dibiayai dengan modal pinjaman Rp 2.474,7 juta dan modal sendiri Rp 1.060,6 juta.

K1996	1997	1998	1999	2000
R.O. 58 %	58 %	58 %	58 %	58 %
<u>PENJUALAN</u>				
- ROK 955,8	955,8	955,8	955,8	955,8
- F 497,0	497,0	497,0	497,0	497,0
- M 133,8	133,8	133,8	133,8	133,8
- Otr 47,8	47,8	47,8	47,8	47,8
TOTAL 1.634,4	1.634,4	1.634,4	1.634,4	1.634,4
<u>HARGA</u>				
- ROK 33,5	33,5	33,5	33,5	33,5
- F 253,5	253,5	253,5	253,5	253,5
- M 53,5	53,5	53,5	53,5	53,5
TOTAL 340,5	340,5	340,5	340,5	340,5
LABA 1.293,9	1.293,9	1.293,9	1.293,9	1.293,9
<u>BIAYA</u>				
- Bial 49,0	49,0	49,0	49,0	49,0
- Gaj 245,2	245,2	245,2	245,2	245,2
- POM 98,1	98,1	98,1	98,1	98,1
- Bial 81,7	81,7	81,7	81,7	81,7
- Bial 288,1	288,1	288,1	288,1	288,1
TOTAL 762,1	762,1	762,1	762,1	762,1
LABA 531,8	531,8	531,8	531,8	531,8
<u>PEMBAYARAN</u>				
- Mar 81,7	81,7	81,7	81,7	81,7
- Inc 26,6	26,6	26,6	26,6	26,6
TOTAL 108,3	108,3	108,3	108,3	108,3
LABA DAN BIAYA 423,5	423,5	423,5	423,5	423,5
LABA 258,4	219,1	166,6	114,1	62,1
LABA 165,1	204,4	256,9	309,4	361,4
PAJAK 51,8	65,5	83,9	102,3	120,5
LABA 113,3	138,9	173,0	207,1	240,9

Lampiran : 18 (lanjutan)

C. Proyeksi Aliran Kas
(dalam jutaan rupiah)

HUN	LABA BERSIH STL. PAJAK	PENYUSUTAN	BUNGA (1-PAJAK)	ALIRAN KAS BERSIH
991	(48,6)	288,1	315,9	555,4
992	(43,8)	288,1	346,9	591,2
993	8,6	288,1	300,7	597,4
994	37,7	288,1	261,0	586,8
995	90,6	288,1	204,2	582,9
996	113,3	288,1	177,3	578,7
997	138,9	288,1	149,0	576,0
998	173,0	288,1	112,1	573,2
999	207,1	288,1	76,3	571,5
000	240,9	288,1	41,4	570,4
				1.553,9 *

Nilai sisa proyek.

Lampiran : 18 (lanjutan)

D. Perhitungan Biaya Modal Rata-Rata Tertimbang (WACC)

1. Biaya hutang jangka panjang :

$$\begin{aligned} K_d &= 20 \% (1-T) \\ &= 20 \% (1-0,30) \\ &= 13,40 \% \\ &===== \end{aligned}$$

2. Biaya modal sendiri :

$$\begin{aligned} K_e &= 15 \% \\ &===== \end{aligned}$$

3. Biaya modal rata-rata tertimbang :

Sumber Modal	Jumlah	Proporsi	Biaya Modal	WACC
Hutang J.P.	Rp 2.474,7	0,70	14,0 %	9,8 %
Modal Sendiri	Rp 1.060,6	0,30	15,0 %	4,5 %
Jumlah	Rp 3.535,3	1,00	-	14,3 %

Lampiran : 18 (lanjutan)

E. Perhitungan Payback, NPV dan IRR

1. Payback Period :

- Jumlah investasi proyek	(0)	Rp 3.535,3
- Aliran kas bersih tahun 1991 (1)	"	555,4
		<u>Rp 2.979,9</u>
- Aliran kas bersih tahun 1992 (2)	"	591,2
		<u>Rp 2.388,7</u>
- Aliran kas bersih tahun 1993 (3)	"	597,4
		<u>Rp 1.791,3</u>
- Aliran kas bersih tahun 1994 (4)	"	586,8
		<u>Rp 1.204,5</u>
- Aliran kas bersih tahun 1995 (5)	"	582,9
		<u>Rp 621,6</u>
- Aliran kas bersih tahun 1996 (6)	"	578,7
Investasi yang belum tertutup sesudah		Rp 42,9
tahun 1996		=====
- Aliran kas bersih tahun 1997 (7)	Rp	576,0

Payback Period Investasi :

$$6 \text{ tahun} + \frac{42,9}{576,0} \text{ (tahun)} = 6 \text{ tahun},27 \text{ hr.}$$

=====

Lampiran : 18 (lanjutan)

2. Net Present Value (NPV) :

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	WACC 14,3 %	P.V.
1991	555,4	0,875	486,0
1992	591,2	0,765	452,3
1993	597,4	0,670	400,3
1994	586,8	0,586	343,9
1995	582,9	0,513	299,0
1996	578,7	0,448	259,3
1997	576,0	0,392	225,8
1998	573,2	0,343	196,6
1999	571,5	0,300	171,5
2000	2.124,3	0,263	558,7

Jumlah P.V. Aliran Kas Bersih 3.393,4
 Jumlah Investasi Proyek 3.535,3
 Net Present Value - 141,9
 =====

Lampiran : 18 (lanjutan)

3. Internal Rate Of Return (IRR) :

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	D.F.13%	P.V.	D.F.14%	P.V.
1991	555,4	0,885	491,5	0,877	487,1
1992	591,2	0,783	462,9	0,769	454,6
1993	597,4	0,693	414,0	0,675	403,2
1994	586,8	0,613	359,7	0,592	347,4
1995	582,9	0,543	316,5	0,519	302,5
1996	578,7	0,480	277,8	0,456	263,9
1997	576,0	0,425	244,8	0,400	230,4
1998	573,2	0,376	215,5	0,351	201,2
1999	571,5	0,333	190,3	0,308	176,0
2000	2.124,3	0,295	626,7	0,270	573,6

Jumlah P.V. Aliran Kas3.599,73.439,9

Jumlah Investasi Proyek3.535,33.535,3

Net Present Value (NPV) + 64,4 - 95,4
 =====

$$IRR = 13 \% + \frac{64,4}{64,4 + 95,4} (14\% - 13\%)$$

$$= 13,40 \%$$

=====

Lampiran : 18 (lanjutan)

F. Perhitungan NPV dan IRR (Analisis selama 20 tahun)

1. Net Present Value (NPV) :

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	WACC 14,3 %	P.V.
1991	555,4	0,875	486,0
1992	591,2	0,765	452,3
1993	597,4	0,670	400,3
1994	586,8	0,586	343,9
1995	582,9	0,513	299,0
1996	578,7	0,448	259,3
1997	576,0	0,392	225,8
1998	573,2	0,343	196,6
1999	571,5	0,300	171,5
2000	570,4	0,263	150,0
2001	481,5	0,230	110,7
2002	481,5	0,201	96,8
2003	481,5	0,176	84,7
2004	481,5	0,154	74,2
2005	481,5	0,135	65,0
2006	481,5	0,118	56,8
2007	481,5	0,103	49,6
2008	481,5	0,090	43,3
2009	481,5	0,079	38,0
2010	1.452,6	0,069	100,2

Jumlah P.V. Aliran Kas Bersih	3.704,0
Jumlah Investasi Proyek	3.535,3
Net Present Value	+ 168,7
	=====

Lampiran : 18 (lanjutan)

2. Internal Rate Of Return (IRR).

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	D.F.15%	P.V.	D.F.16%	P.V.
1991	555,4	0,870	483,2	0,862	478,8
1992	591,2	0,756	446,9	0,743	439,3
1993	597,4	0,658	393,1	0,641	382,9
1994	586,8	0,572	335,6	0,552	323,9
1995	582,9	0,497	289,7	0,476	277,5
1996	578,7	0,432	250,0	0,410	237,3
1997	576,0	0,376	216,6	0,354	203,9
1998	573,2	0,327	187,4	0,305	174,8
1999	571,5	0,284	162,3	0,263	150,3
2000	570,4	0,247	140,9	0,227	129,5
2001	481,5	0,215	103,5	0,195	93,9
2002	481,5	0,187	90,0	0,168	80,9
2003	481,5	0,163	78,5	0,145	69,8
2004	481,5	0,141	67,9	0,125	60,2
2005	481,5	0,123	59,2	0,108	52,0
2006	481,5	0,107	51,5	0,093	44,8
2007	481,5	0,093	44,8	0,080	38,5
2008	481,5	0,081	39,0	0,069	33,2
2009	481,5	0,070	33,7	0,060	28,9
2010	1.452,6	0,061	88,6	0,051	74,1

Jumlah P.V. Aliran Kas Bersih	3.562,0	.....	3.374,5
Jumlah Investasi Proyek	3.535,3	.....	3.535,3
Net Present Value	+ 26,7	.....	-160,8
	=====		=====

$$\begin{aligned}
 \text{IRR} &= 15 \% + \frac{26,7}{26,7 + 160,8} (16\% - 15\%) \\
 &= 15,14 \% \\
 &=====
 \end{aligned}$$

piran : 19

PROYEKSI KEUANGAN BZH

Dasar Perhitungan

1. Room Occupancy Rate (sesuai hasil analisis aspek pasar):

Tahun 1991	50 %
Tahun 1992	53 %
Tahun 1993	58 %
Tahun 1994	60 %
Tahun 1995 dst	65 %

2. Jumlah kamar yang tersedia untuk dijual sebanyak 60 buah kamar, dengan tarip rata-rata sebesar Rp 73.500,- (US \$ 42).

3. Sales coefficient :

- Room sales	100 %
- F & B sales	45 %
- M O D sales	15 %
	<hr/>
	160 %
	=====

4. Cost Of Sales :

- Room cost	9 % x Room sales.
- F & B cost	58 % x F & B sales.
- M O D cost	40 % x M O D sales.

ampiran : 19 (lanjutan)

5. Biaya Operasi :

- Biaya Adm & Umum 2 % x Total sales.
- Gaji karyawan 6 % x Total sales.
- POMEK 4 % x Total sales.
- Biaya Pemasaran 3 % x Total sales.
- Biaya lain-lain 1 % x Total sales.
- Biaya Penyusutan dan Amortisasi Rp 144,6 juta per tahun selama 10 tahun.

6. Jumlah investasi proyek Rp 4.313,8 juta, yang dibiayai dengan modal pinjaman Rp 2.804,0 juta dan modal sendiri Rp 1.509,8 juta.

Lampiran :

B. Proyeksi

(dalam

Keterangan	1997	1998	1999	2000
R.O.R.	5 %	65 %	65 %	65 %
<u>PENJUALAN</u>				
- Room sales	346,3	1.046,3	1.046,3	1.046,3
- F & B sales	470,8	470,8	470,8	470,8
- M O D sales	156,9	156,9	156,9	156,9
TOTAL PENJUALAN	674,0	1.674,0	1.674,0	1.674,0
<u>HARGA POKOK PENJUALAN</u>				
- Room cost	94,2	94,2	94,2	94,2
- F & B cost	273,1	273,1	273,1	273,1
- M O D cost	62,8	62,8	62,8	62,8
TOTAL H.P. PENJUALAN	430,1	430,1	430,1	430,1
LABA KOTOR PENJUALAN	243,9	1.243,9	1.243,9	1.243,9
<u>BIAYA OPERASI</u>				
- Biaya Adm & Umum	33,5	33,5	33,5	33,5
- Gaji karyawan	100,4	100,4	100,4	100,4
- POMEK	67,0	67,0	67,0	67,0
- Biaya Pemasaran	50,2	50,2	50,2	50,2
- Biaya lain-lain	16,7	16,7	16,7	16,7
- Biaya Penyusutan Amortisasi	144,6	144,6	144,6	144,6
TOTAL BIAYA OPERASI	412,4	412,4	412,4	412,4
LABA BERSIH OPERASI	831,5	831,5	831,5	831,5
BIAYA BUNGA	395,9	343,1	290,4	237,7
LABA BERSIH SBL PA	435,6	488,4	541,1	593,8
PAJAK PENGHASILAN	146,5	164,9	183,4	201,8
LABA BERSIH STL PA	289,1	323,5	357,7	392,0

Lampiran : 19 (lanjutan)

C. Proyeksi Aliran Kas
(dalam jutaan rupiah)

UN	LABA BERSIH STL PAJAK	PENYUSUTAN	BUNGA (1-PAJAK)	ALIRAN KAS BERSIH
1	(53,6)	144,6	659,8	750,8
2	(8,6)	144,6	659,8	795,8
3	83,6	144,6	425,0	653,2
4	137,4	144,6	376,9	658,9
5	220,5	144,6	335,0	700,1
6	254,8	144,6	298,8	698,2
7	289,1	144,6	262,9	696,6
8	323,5	144,6	227,1	695,2
9	357,7	144,6	192,0	694,3
0	392,0	144,6	156,9	693,5
				1.885,1 *

ilai sisa proyek.

Lampiran : 19 (lanjutan)

D. Perhitungan Biaya Modal Rata-Rata Tertimbang (WACC)

1. Biaya hutang jangka panjang :

$$\begin{aligned} K_d &= 18 \% (1-T) \\ &= 18 \% (1-0,30) \\ &= 12,60 \% \\ &===== \end{aligned}$$

2. Biaya modal sendiri :

$$K_e = 15 \% \\ =====$$

3. Biaya modal rata-rata tertimbang :

Sumber Modal	Jumlah	Proporsi	Biaya Modal	WACC
Hutang J.P.	Rp 2.804,0	0,65	12,6 %	8,19%
Modal Sendiri	Rp 1.509,8	0,35	15,0 %	5,25%
Jumlah	Rp 4.313,8	1,00	-	13,44%

Lampiran : 19 (lanjutan)

E. Perhitungan Payback, NPV dan IRR

1. Payback Period :

- Jumlah investasi proyek	(0)	Rp 4.313,8
- Aliran kas bersih tahun 1991	(1)	" 750,8
		<u>Rp 3.563,0</u>
- Aliran kas bersih tahun 1992	(2)	" 795,8
		<u>Rp 2.767,2</u>
- Aliran kas bersih tahun 1993	(3)	" 658,9
		<u>Rp 2.114,0</u>
- Aliran kas bersih tahun 1994	(4)	" 658,9
		<u>Rp 1.455,1</u>
- Aliran kas bersih tahun 1995	(5)	" 700,1
		<u>Rp 755,0</u>
- Aliran kas bersih tahun 1996	(6)	" 698,2
Investasi yang belum tertutup sesudah tahun 1996		Rp 56,8
		<u>=====</u>
- Aliran kas bersih tahun 1997	(7)	Rp 696,6

Payback Period Investasi :

$$6 \text{ tahun} + \frac{56,8}{696,6} \text{ (tahun)} = 6 \text{ tahun, 1 bulan.}$$

=====

Lampiran : 19 (lanjutan)

2. Net Present Value (NPV) :

. TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	WACC 13,44 %	P.V.
1991	750,8	0,882	662,2
1992	795,8	0,777	618,3
1993	653,2	0,685	447,4
1994	658,9	0,604	398,0
1995	700,1	0,532	372,5
1996	698,2	0,469	327,5
1997	696,6	0,414	288,4
1998	695,2	0,365	253,7
1999	694,3	0,321	222,9
2000	2.578,6	0,283	729,7

Jumlah P.V. Aliran Kas Bersih 4.320,6

Jumlah Investasi Proyek 4.313,8

Net Present Value + 6,8
=====

Lampiran : 19 (lanjutan)

3. Internal Rate Of Return (IRR) :

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	D.F.13%	P.V.	D.F.14%	P.V.
1991	750,8	0,885	664,5	0,877	658,5
1992	795,8	0,783	623,1	0,769	612,0
1993	653,2	0,693	452,7	0,675	440,9
1994	658,9	0,613	403,9	0,592	390,1
1995	700,1	0,543	380,2	0,519	363,4
1996	698,2	0,480	335,1	0,456	318,4
1997	696,6	0,425	296,1	0,400	278,6
1998	695,2	0,376	261,4	0,351	244,0
1999	694,3	0,333	231,2	0,308	213,8
2000	2.578,6	0,295	760,7	0,270	696,2

Jumlah P.V. Aliran Kas 4.408,9 4.215,9

Jumlah Investasi Proyek ... 4.313,8 4.313,8

Net Present Value (NPV) + 95,1 - 97,9
 =====

$$IRR = 13 \% + \frac{95,1}{95,1 + 97,9} (14\% - 13\%)$$

$$= 13,49 \%$$

=====

Lampiran : 20

**PERHITUNGAN IRR PROYEK DENGAN MENGGUNAKAN TAKSIRAN
OPTIMIS UNTUK MASING-MASING VARIABEL.**

1. Tingkat Penghunian Kamar Optimis.

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	D.F.14%	P.V.	D.F.15%	P.V.
1991	10.051,6	0,877	8.815,3	0,870	8.744,9
1992	9.290,1	0,769	7.144,1	0,756	7.023,3
1993	9.541,6	0,675	6.440,6	0,658	6.278,4
1994	9.225,0	0,592	5.461,2	0,572	5.276,7
1995	8.837,2	0,519	4.586,5	0,497	4.392,1
1996	9.341,4	0,456	4.259,7	0,432	4.035,5
1997	9.335,0	0,400	3.734,0	0,376	3.510,0
1998	9.333,7	0,351	3.276,1	0,327	3.052,1
1999	9.329,1	0,308	2.873,4	0,284	2.649,5
2000	9.328,4	0,270	2.518,7	0,247	2.304,1
2001	9.327,5	0,237	2.210,6	0,215	2.005,4
2002	9.326,5	0,208	1.939,9	0,187	1.744,1
2003	9.325,9	0,182	1.697,3	0,163	1.520,1
2004	9.325,9	0,160	1.492,1	0,141	1.315,0
2005	9.325,9	0,140	1.305,6	0,123	1.147,1
2006	9.325,9	0,123	1.147,1	0,107	997,9
2007	9.325,9	0,108	1.007,2	0,093	867,3
2008	9.325,9	0,095	886,0	0,081	755,4
2009	9.325,9	0,083	774,0	0,070	652,8
2010	23.356,7	0,073	1.705,0	0,061	1.424,8

Jumlah P.V. Aliran Kas Bersih 63.274,4 59.696,5

Jumlah Investasi Proyek 63.208,8 63.208,8

Net Present Value + 65,6 3.512,3
=====

$$\text{IRR} = 14 \% + \frac{65,6}{65,6 + 3.512,3} \quad (15\%-14\%)$$

$$= 14,02 \%$$

=====

Lampiran : 20 (lanjutan)

2. Tarip Kamar Optimis.

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	D.F.13%	P.V.	D.F.14%	P.V.
1991	10.051,6	0,885	8.895,7	0,877	8.815,3
1992	9.290,1	0,783	7.274,1	0,769	7.144,1
1993	9.541,6	0,693	6.612,3	0,675	6.440,6
1994	9.225,0	0,613	5.654,9	0,592	5.461,2
1995	8.837,2	0,543	4.798,6	0,519	4.586,5
1996	9.227,6	0,480	4.429,2	0,456	4.207,8
1997	9.221,2	0,425	3.919,0	0,400	3.688,5
1998	9.220,0	0,376	3.466,7	0,351	3.236,2
1999	9.215,3	0,333	3.068,7	0,308	2.838,3
2000	9.214,6	0,295	2.718,3	0,270	2.487,9
2001	9.213,8	0,261	2.404,8	0,237	2.183,7
2002	9.212,8	0,231	2.128,2	0,208	1.916,3
2003	9.212,1	0,204	1.879,3	0,182	1.676,6
2004	9.212,1	0,181	1.667,4	0,160	1.473,9
2005	9.212,1	0,160	1.473,9	0,140	1.289,7
2006	9.212,1	0,141	1.298,9	0,123	1.133,1
2007	9.212,1	0,125	1.151,5	0,108	994,9
2008	9.212,1	0,111	1.022,5	0,095	875,1
2009	9.212,1	0,098	902,8	0,083	764,6
2010	23.242,9	0,087	2.022,1	0,073	1.696,7

Jumlah P.V. Aliran Kas Bersih 66.788,9 62.911,0

Jumlah Investasi Proyek 63.208,8 63.208,8

Net Present Value +3.580,1 - 297,8
=====

$$\text{IRR} = 13 \% + \frac{3.580,1}{3.580,1 + 297,8} \quad (14\%-13\%)$$

$$= 13,92 \%$$

=====

Lampiran : 20 (lanjutan)

3. Harga Pokok Penjualan Optimis.

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	D.F.13%	P.V.	D.F.14%	P.V.
1991	10.051,6	0,885	8.895,7	0,877	8.815,3
1992	9.290,1	0,783	7.274,1	0,769	7.144,1
1993	9.541,6	0,693	6.612,3	0,675	6.440,6
1994	9.225,0	0,613	5.654,9	0,592	5.461,2
1995	8.837,2	0,543	4.798,6	0,519	4.586,5
1996	9.315,8	0,480	4.471,6	0,456	4.248,0
1997	9.309,4	0,425	3.956,5	0,400	3.723,8
1998	9.308,1	0,376	3.499,8	0,351	3.267,1
1999	9.303,4	0,333	3.098,0	0,308	2.865,4
2000	9.302,7	0,295	2.744,3	0,270	2.511,7
2001	9.301,9	0,261	2.427,8	0,237	2.204,6
2002	9.300,9	0,231	2.148,5	0,208	1.934,6
2003	9.300,2	0,204	1.897,2	0,182	1.692,6
2004	9.300,2	0,181	1.683,3	0,160	1.488,0
2005	9.300,2	0,160	1.488,0	0,140	1.302,0
2006	9.300,2	0,141	1.311,3	0,123	1.143,9
2007	9.300,2	0,125	1.162,5	0,108	1.004,0
2008	9.300,2	0,111	1.032,3	0,095	883,5
2009	9.300,2	0,098	911,4	0,083	771,9
2010	23.331,0	0,087	2.029,8	0,073	1.703,2

Jumlah P.V. Aliran Kas Bersih 67.097,9 63.192,4

Jumlah Investasi Proyek 63.208,8 63.208,8Net Present Value +3.889,1 - 16,4
=====

$$\text{IRR} = 13 \% + \frac{3.889,1}{3.889,1 + 16,4} (14\% - 13\%)$$

$$= 13,99 \%$$

=====

Lampiran : 21

PERHITUNGAN IRR PROYEK DENGAN MENGGUNAKAN TAKSIRAN
PESIMIS UNTUK MASING-MASING VARIABEL.

1. Tingkat Penghunian Kamar Pesimis.

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	D.F.13%	P.V.	D.F.14%	P.V.
1991	10.051,6	0,885	8.895,7	0,877	8.815,3
1992	9.290,1	0,783	7.274,1	0,769	7.144,1
1993	9.541,6	0,693	6.612,3	0,675	6.440,6
1994	9.225,0	0,613	5.654,9	0,592	5.461,2
1995	8.837,2	0,543	4.798,6	0,519	4.586,5
1996	8.319,8	0,480	3.993,5	0,456	3.793,8
1997	8.290,9	0,425	3.523,6	0,400	3.316,4
1998	8.279,8	0,376	3.113,2	0,351	2.906,2
1999	8.274,5	0,333	2.755,4	0,308	2.548,5
2000	8.272,9	0,295	2.440,5	0,270	2.233,7
2001	8.269,7	0,261	2.158,4	0,237	1.959,9
2002	8.268,7	0,231	1.910,1	0,208	1.719,9
2003	8.268,0	0,204	1.686,7	0,182	1.504,8
2004	8.268,0	0,181	1.496,5	0,160	1.322,9
2005	8.268,0	0,160	1.322,9	0,140	1.157,5
2006	8.268,0	0,141	1.165,8	0,123	1.017,0
2007	8.268,0	0,125	1.033,5	0,108	892,9
2008	8.268,0	0,111	917,7	0,095	785,5
2009	8.268,0	0,098	810,3	0,083	686,2
2010	22.298,8	0,087	1.940,0	0,073	1.627,8

Jumlah P.V. Aliran Kas Bersih	63.503,7	.....	59.920,7
Jumlah Investasi Proyek	63.208,8	.....	63.208,8
Net Present Value	+ 294,9	.....	-3.288,1
	=====		=====

$$\begin{aligned}
 \text{IRR} &= 13 \% + \frac{294,9}{294,9 + 3.288,1} \quad (14\% - 13\%) \\
 &= 13,08 \% \\
 &=====
 \end{aligned}$$

Lampiran : 21 (lanjutan)

2. Tarip Kamar Pesimis.

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	D.F.13%	P.V.	D.F.14%	P.V.
1991	10.051,6	0,885	8.895,7	0,877	8.815,3
1992	9.290,1	0,783	7.274,1	0,769	7.144,1
1993	9.541,6	0,693	6.612,3	0,675	6.440,6
1994	9.225,0	0,613	5.654,9	0,592	5.461,2
1995	8.837,2	0,543	4.798,6	0,519	4.586,5
1996	8.423,1	0,480	4.043,1	0,456	3.840,9
1997	8.400,0	0,425	3.570,0	0,400	3.360,0
1998	8.393,4	0,376	3.155,9	0,351	2.946,1
1999	8.388,2	0,333	2.793,3	0,308	2.583,6
2000	8.386,6	0,295	2.474,0	0,270	2.264,4
2001	8.383,3	0,261	2.188,0	0,237	1.986,8
2002	8.382,3	0,231	1.936,3	0,208	1.743,5
2003	8.381,7	0,204	1.709,9	0,182	1.525,5
2004	8.381,7	0,181	1.517,1	0,160	1.341,1
2005	8.381,7	0,160	1.341,1	0,140	1.173,4
2006	8.381,7	0,141	1.181,8	0,123	1.030,9
2007	8.381,7	0,125	1.047,7	0,108	905,2
2008	8.381,7	0,111	930,4	0,095	796,3
2009	8.381,7	0,098	821,4	0,083	695,7
2010	22.412,5	0,087	1.949,9	0,073	1.636,1

Jumlah P.V. Aliran Kas Bersih 63.895,5 60.277,2

Jumlah Investasi Proyek 63.208,8 63.208,8

Net Present Value + 686,7 -2.931,6
 =====

$$\begin{aligned}
 \text{IRR} &= 13 \% + \frac{686,7}{686,7 + 2.931,6} \quad (14\% - 13\%) \\
 &= 13,19 \% \\
 &=====
 \end{aligned}$$

Lampiran : 21 (lanjutan)

3. Harga Pokok Penjualan Pesimis.

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	D.F.13%	P.V.	D.F.14%	P.V.
1991	10.051,6	0,885	8.895,7	0,877	8.815,3
1992	9.290,1	0,783	7.274,1	0,769	7.144,1
1993	9.541,6	0,693	6.612,3	0,675	6.440,6
1994	9.225,0	0,613	5.654,9	0,592	5.461,2
1995	8.837,2	0,543	4.798,6	0,519	4.586,5
1996	8.340,2	0,480	4.003,3	0,456	3.803,1
1997	8.316,5	0,425	3.534,5	0,400	3.326,6
1998	8.305,3	0,376	3.122,8	0,351	2.915,2
1999	8.300,0	0,333	2.763,9	0,308	2.556,4
2000	8.298,4	0,295	2.448,0	0,270	2.240,6
2001	8.295,2	0,261	2.165,0	0,237	1.966,0
2002	8.294,2	0,231	1.916,0	0,208	1.725,2
2003	8.293,5	0,204	1.691,9	0,182	1.509,4
2004	8.293,5	0,181	1.501,1	0,160	1.327,0
2005	8.293,5	0,160	1.327,0	0,140	1.161,1
2006	8.293,5	0,141	1.169,4	0,123	1.020,1
2007	8.293,5	0,125	1.036,7	0,108	895,7
2008	8.293,5	0,111	920,6	0,095	787,9
2009	8.293,5	0,098	812,8	0,083	688,4
2010	22.324,3	0.087	1.942,2	0,073	1.629,7

Jumlah P.V. Aliran Kas Bersih	63.590,8	.....	60.000,1
Jumlah Investasi Proyek	....	<u>63.208,8</u>	<u>63.208,8</u>
Net Present Value	.....	<u>+ 382,0</u>	<u>-3.208,7</u>
		=====	=====

$$\begin{aligned}
 \text{IRR} &= 13 \% + \frac{382,0}{382,0 + 3.208,7} \quad (14\% - 13\%) \\
 &= 13,10 \% \\
 &=====
 \end{aligned}$$

Lampiran : 21 (lanjutan)

4. Biaya Operasi Pesimis.

TAHUN	ALIRAN KAS BERSIH	D.F.13%	P.V.	D.F.14%	P.V.
1991	10.051,6	0,885	8.895,7	0,877	8.815,3
1992	9.290,1	0,783	7.274,1	0,769	7.144,1
1993	9.541,6	0,693	6.612,3	0,675	6.440,6
1994	9.225,0	0,613	5.654,9	0,592	5.461,2
1995	8.837,2	0,543	4.798,6	0,519	4.586,5
1996	8.978,7	0,480	4.309,8	0,456	4.094,3
1997	8.971,7	0,425	3.813,0	0,400	3.588,7
1998	8.965,8	0,376	3.371,1	0,351	3.147,0
1999	8.964,5	0,333	2.985,2	0,308	2.761,1
2000	8.960,5	0,295	2.643,3	0,270	2.419,3
2001	8.959,6	0,261	2.338,5	0,237	2.123,4
2002	8.958,6	0,231	2.069,4	0,208	1.863,4
2003	8.958,0	0,204	1.827,4	0,182	1.630,4
2004	8.958,0	0,181	1.621,4	0,160	1.433,3
2005	8.958,0	0,160	1.433,3	0,140	1.254,1
2006	8.958,0	0,141	1.263,1	0,123	1.101,8
2007	8.958,0	0,125	1.119,8	0,108	967,5
2008	8.958,0	0,111	994,3	0,095	851,0
2009	8.958,0	0,098	877,9	0,083	743,5
2010	22.988,8	0,087	2.000,0	0,073	1.678,2

Jumlah P.V. Aliran Kas Bersih 65.903,1 62.104,7

Jumlah Investasi Proyek 63.208,8 63.208,8Net Present Value +2.694,3 -1.104,1
=====

$$IRR = 13 \% + \frac{2.694,3}{2.694,3 + 1.104,1} (14\% - 13\%)$$

$$= 13,71 \%$$

=====

Lampiran : 22

**Skor Analisis Aspek Pasar Studi Kelayakan Proyek
Hotel PT KAP.**

ANALISIS ASPEK PASAR STUDI KELAYAKAN PROYEK HOTEL BER BINTANG SECARA WAJAR..		Analisis Aspek Pasar Studi Ke- layakan Proyek Hotel PT KAP.		
V A R I A B E L	SKOR	D/TD	KOMENTAR	SKOR
1. <u>PERAMALAN PERMINTAAN PASAR</u> -Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel - hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa yang lalu.	100	D	<u>W A J A R</u> Variabel yang dianalisis sudah sesuai dengan analisis aspek pasar secara wajar, namun teknik peramalannya menggunakan rata-rata data masa yang lalu.	90
	100			90
2. <u>ANALISIS PELUANG PASAR</u> -Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel - hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa yang akan datang. -Rata-rata lama menginap wisatawan pada hotel-hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa yang akan datang. -Rata-rata tingkat hunian kamar hotel-hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa-masa yang akan datang. -Rata-rata tingkat hunian ganda atas kamar hotel-hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa yang akan datang. -Jumlah kamar yang ditawarkan oleh hotel - hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa-masa yang akan datang.	20	D	<u>W A J A R</u> Variabel yang dianalisis sudah sesuai dengan analisis aspek pasar secara wajar, hanya saja dalam formula yang digunakan untuk menghitung perkiraan kebutuhan kamar tidak dibedakan antara kebutuhan kamar double dan kamar single.	90
	20			
	20			
	20			
	20			
	100			90

= Dilakukan.

= Tidak Dilakukan.

Lampiran : 22 (lanjutan)

<u>ANALISIS PERSAINGAN</u>		D	<u>KURANG WAJAR</u> Variabel produk hotel pesaing yang telah dianalisis adalah : sebagian dari fasilitas hotel pesaing (luas kamar), dan rata-rata tarip kamar hotel pesaing	30
-Lokasi hotel pesaing.	20			
-Fasilitas hotel pesaing.	20			
-Pelayanan hotel pesaing.	20			
-Citra hotel pesaing.	20			
-Rata-rata tarip kamar hotel pesaing.	20			
	100			30
<u>ANALISIS STRATEGI PEMASARAN</u>		D	<u>KURANG WAJAR</u> Variabel strategi pemasaran yang telah dianalisis adalah : strategi produk (lokasi, fasilitas, citra dan rata-rata tarip kamar hotel), dan strategi distribusi (Travel Agent, Airlines).	50
-Produk (Lokasi, Fasilitas, Pelayanan, Citra , Rata-rata tarip kamar)	25			
-Distribusi (Travel.... agent, Tour operator, Hotel representative, Airlines, Guide, Taxi).	25			
-Promosi (Advertising, Sales promotion, Publicity, Public Relation, Tourist promotion on literatures).	25			
-Harga (Regular Price, Promotional Price).	25			
	100					50
<u>ANALISIS MARKET SHARE</u>		D	<u>KURANG WAJAR</u> Variabel market share yang telah dianalisis adalah : Jumlah peluang pasar yang tersedia (wajar), kedudukan proyek dalam struktur persaingan (kurang wajar), dan strategi pemasaran yang digunakan proyek (kurang wajar)	50
-Jumlah peluang pasar yang tersedia.	25			
-Kedudukan produk yang dihasilkan proyek dalam struktur persaingan hotel setarap.	25			
-Strategi pemasaran yang digunakan proyek.	25			
-Kebijaksanaan pemerintah di bidang pemasaran pariwisata.	25			
	100					50
JUMLAH SKOR				310

Lampiran : 23

289

**Skor Analisis Aspek Pasar Studi Kelayakan Proyek
Hotel PT MDW.**

ANALISIS ASPEK PASAR STUDI KELAYAKAN PROYEK HOTEL BER BINTANG SECARA WAJAR.		Analisis Aspek Pasar Studi Ke- layakan Proyek Hotel PT MDW.		
V A R I A B E L	SKOR	D/TD	KOMENTAR	SKOR
1. PERAMALAN PERMINTAAN PASAR		D	W A J A R Variabel yang dianalisis sudah sesuai dengan analisis aspek pasar secara wajar, namun teknik peramalannya menggunakan asumsi yang kurang didukung data.	80
-Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel - hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa yang lalu.	100			
	100			80
2. ANALISIS PELUANG PASAR		D	W A J A R Variabel peluang pasar yang dianalisis sudah sesuai dengan analisis aspek pasar secara wajar, hanya saja dalam menghitung jumlah kamar yang ditawarkan oleh hotel-hotel berbintang 4 dan 5 di Bali tidak didasarkan pada data hotel - hotel berbintang baru yang dibangun, tetapi berdasarkan asumsi kenaikan jumlah kamar dari hotel berbintang 4 dan 5 yang sudah beroperasi.	80
-Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel - hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa yang akan datang.	20			
-Rata-rata lama menginap wisatawan pada hotel-hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa yang akan datang.	20			
-Rata-rata tingkat hunian kamar hotel-hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa-masa yang akan datang.	20			
-Rata-rata tingkat hunian ganda atas kamar hotel-hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa yang akan datang.	20			
-Jumlah kamar yang ditawarkan oleh hotel - hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa-masa yang akan datang.	20			
	100			80

D = Dilakukan.

D = Tidak Dilakukan.

3. ANALISIS PERSAINGAN		TD	Dalam analisis aspek pasar studi kelayakan proyek hotel berbintang ini, tidak dilakukan analisis terhadap variabel-variabel produk hotel yang akan menjadi saingannya.	0
-Lokasi hotel pesaing.	20			0
-Fasilitas hotel pesaing.	20			
-Pelayanan hotel pesaing.	20			
-Citra hotel pesaing.	20			
-Rata-rata tarip kamar hotel pesaing.	20			
		100		0
4. ANALISIS STRATEGI PEMASARAN		D	KURANG WAJAR Variabel strategi pemasaran yang telah dianalisis adalah : strategi produk (lokasi, fasilitas, pelayanan, rata-rata tarip kamar), dan strategi distribusi (Travel Agent).	50
-Produk (Lokasi, Fasilitas, Pelayanan, Citra, Rata-rata tarip kamar)	25			50
-Distribusi (Travel.... agent, Tour operator, Hotel representative, Airlines, Guide, Taxi).	25			
-Promosi (Advertising, Sales promotion, Publicity, Public Relation, Tourist promotion on literatures).	25			
-Harga (Regular Price, Promotional Price).	25			
5. ANALISIS MARKET SHARE		D	KURANG WAJAR Variabel market share yang telah dianalisis adalah : jumlah peluang pasar yang tersedia (wajar) dan strategi pemasaran yang akan digunakan oleh proyek (kurang wajar).	40
-Jumlah peluang pasar yang tersedia.	25			40
-Redudukan produk yang dihasilkan proyek dalam struktur persaingan hotel setarap.	25			
-Strategi pemasaran yang digunakan proyek.	25			
-Kebijakan pemerintah di bidang pemasaran pariwisata.	25			
JUMLAH SKOR				250

**Skor Analisis Aspek Pasar Studi Kelayakan Proyek
Hotel PT PGG.**

ANALISIS ASPEK PASAR STUDI KELAYAKAN PROYEK HOTEL BER BINTANG SECARA WAJAR.		Analisis Aspek Pasar Studi Ke- layakan Proyek Hotel PT PGG.		
V A R I A B E L	SKOR	D/TD	KOMENTAR	SKOR
PERAMALAN PERMINTAAN PASAR -Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel- hotel berbintang 1,2 dan 3 di Bali pada ma- sa yang lalu.	100	D	KURANG WAJAR Variabel yang dianalisis adalah jumlah wisatawan yang datang ke Bali. Teknik peramalannya menggunakan asumsi yang kurang didukung data masa yang lalu.	40
	100			40
ANALISIS PELUANG PASAR -Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel- hotel berbintang 1,2 dan 3 di Bali pada masa yang akan datang. -Rata-rata lama menginap wisatawan pada hotel-hotel berbintang 1,2 dan 3 di Bali pada masa yang akan datang. -Rata-rata tingkat hunian kamar hotel-hotel berbintang 1,2,3 di Bali pada masa-masa yang akan datang. -Rata-rata tingkat hunian ganda atas kamar hotel-hotel berbintang 1,2,3 di Bali pada masa yang akan datang. -Jumlah kamar yang ditawarkan oleh hotel-hotel berbintang 1,2 dan 3 di Bali pada masa yang akan datang.	20	D	KURANG WAJAR Variabel peluang pasar yang dianalisis adalah : jumlah wisatawan yang datang ke Bali pada masa mendatang, rata-rata lama menginap wisatawan pada hotel-hotel berbintang di Bali pada masa mendatang, dan jumlah kamar yang ditawarkan oleh hotel-hotel berbintang di Bali pada masa mendatang (diasumsikan naik setiap tahun dalam persentase tertentu).	30
	20			
	20			
	20			
	20			
	100			30

Dilakukan.
Tidak Dilakukan.

Lampiran : 24 (lanjutan)

3. ANALISIS PERSAINGAN -Lokasi hotel pesaing. 20 -Fasilitas hotel pesaing. 20 -Pelayanan hotel pesaing. 20 -Citra hotel pesaing. 20 -Rata-rata tarip kamar hotel pesaing. 20 100		D	CUKUP WAJAR Variabel - variabel produk hotel pesaing yang telah di analisis adalah : lokasi, fasilitas, dan rata-rata tarip kamar hotel pesaing.	60 60
4. ANALISIS STRATEGI PEMASARAN -Produk (Lokasi, Fasilitas, Pelayanan, Citra, Rata-rata tarip kamar) 25 -Distribusi (Travel.... agent, Tour operator, Hotel representative, Airlines, Guide, Taxi). 25 -Promosi (Advertising, Sales promotion, Publicity, Public Relation, Tourist promotion on literatures). 25 -Harga (Regular Price, Promotional Price). 25 100		D	CUKUP WAJAR Variabel - variabel strategi pemasaran yang telah dianalisis adalah : strategi produk (lokasi, fasilitas, rata-rata tarip kamar), strategi distribusi ... (Travel Agent), dan strategi promosi... (Press releases, Direct mail, Advertising, Press conference, Logo, Folders, Product brochures, Post card, Pocket Callendar, Sarongs, dan T shirt).	75 75
5. ANALISIS MARKET SHARE -Jumlah peluang pasar yang tersedia. 25 -Kedudukan produk yang dihasilkan proyek dalam struktur persaingan hotel setarap. 25 -Strategi pemasaran yang digunakan proyek. 25 -Kebijaksanaan pemerintah di bidang pemasaran pariwisata. 25 100		D	CUKUP WAJAR Variabel - variabel market share yang telah dianalisis adalah : jumlah peluang pasar yang tersedia (tidak wajar), kedudukan proyek dalam struktur persaingan (cukup wajar), dan strategi pemasaran yang akan digunakan proyek (cukup wajar).	55 55
JUMLAH SKOR				260

Lampiran : 25

**Skor Analisis Aspek Pasar Studi Kelayakan Proyek
B.C.Hotel.**

ANALISIS ASPEK PASAR STUDI KELAYAKAN PROYEK HOTEL BER BINTANG SECARA WAJAR.		Analisis Aspek Pasar Studi Kelayakan Proyek B.C.Hotel.		
V A R I A B E L	SKOR	D/TD	KOMENTAR	SKOR
PERAMALAN PERMINTAAN PASAR -Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel-hotel berbintang 1,2 dan 3 di Bali pada masa yang lalu.	100	D	KURANG WAJAR Variabel yang dianalisis adalah jumlah wisatawan yang datang ke Bali. Teknik peramalannya menggunakan asumsi yang tidak didukung data masa lalu	40
	100			40
ANALISIS PELUANG PASAR -Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel-hotel berbintang 1,2 dan 3 di Bali pada masa yang akan datang. -Rata-rata lama menginap wisatawan pada hotel-hotel berbintang 1,2 dan 3 di Bali pada masa yang akan datang. -Rata-rata tingkat hunian kamar hotel-hotel berbintang 1,2,3 di Bali pada masa-masa yang akan datang. -Rata-rata tingkat hunian ganda atas kamar hotel-hotel berbintang 1,2,3 di Bali pada masa yang akan datang. -Jumlah kamar yang ditawarkan oleh hotel-hotel berbintang 1,2 dan 3 di Bali pada masa yang akan datang.	20	D	TIDAK WAJAR Peluang pasar dihitung dengan cara mengalikan jumlah wisatawan yang datang ke hotel-hotel berbintang dan non bintang di Bali DENGAN proporsi wisatawan yang menggunakan kamar .. single dan kamar double. Penentuan besarnya proporsi itu tidak didukung oleh data dan perhitungan yang memadai.	20
	20			
	20			
	20			
	20			
	100			20

= Dilakukan.

= Tidak Dilakukan.

Lampiran : 26

**Skor Analisis Aspek Pasar Studi Kelayakan Proyek
Hotel PT. KTB.**

ANALISIS ASPEK PASAR STUDI KELAYAKAN PROYEK HOTEL BER BINTANG SECARA WAJAR.		Analisis Aspek Pasar Studi Kelayakan Proyek Hotel PT KTB.		
V A R I A B E L	SKOR	D/TD	KOMENTAR	SKOR
<u>PERAMALAN PERMINTAAN PASAR</u> -Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel-hotel berbintang 1,2 dan 3 di Bali pada masa yang lalu.	100	D	<u>KURANG WAJAR</u> Variabel yang dianalisis adalah jumlah wisatawan yang menginap di hotel - hotel berbintang di Bali. Teknik peramalannya menggunakan asumsi yang didukung data.	50
	100			50
<u>ANALISIS PELUANG PASAR</u> -Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel-hotel berbintang 1,2 dan 3 di Bali pada masa yang akan datang. -Rata-rata lama menginap wisatawan pada hotel-hotel berbintang 1,2 dan 3 di Bali pada masa yang akan datang. -Rata-rata tingkat hunian kamar hotel - hotel berbintang 1,2,3 di Bali pada masa-masa yang akan datang. -Rata-rata tingkat hunian ganda atas kamar hotel-hotel berbintang 1,2,3 di Bali pada masa yang akan datang. -Jumlah kamar yang ditawarkan oleh hotel - hotel berbintang 1,2 dan 3 di Bali pada masa yang akan datang.	20	D	<u>KURANG WAJAR</u> Variabel peluang pasar yang dianalisis adalah : jumlah wisatawan yang menginap di hotel-hotel berbintang di Bali pada masa mendatang, rata-rata lama menginap wisatawan di hotel-hotel berbintang pada masa mendatang , rata-rata tingkat hunian kamar hotel-hotel berbintang di Bali pada masa mendatang, dan jumlah tamu tiap kamar diasumsikan rata-rata dua orang.	40
	20			
	20			
	20			
	20			
100				40

= Dilakukan.

= Tidak Dilakukan.

3. ANALISIS PERSAINGAN -Lokasi hotel pesaing. 20 -Fasilitas hotel pesaing. 20 -Pelayanan hotel pesaing. 20 -Citra hotel pesaing. 20 -Rata-rata tarip kamar hotel pesaing. 20	20	D	TIDAK WAJAR Variabel produk hotel pesaing yang di analisis hanyalah rata-rata tarip kamar hotel pesaing.	20
	100			20
4. ANALISIS STRATEGI PEMASARAN -Produk (Lokasi, Fasilitas, Pelayanan, Citra, Rata-rata tarip kamar) 25 -Distribusi (Travel.... agent, Tour operator, Hotel representative, Airlines, Guide, Taxi). 25 -Promosi (Advertising, Sales promotion, Publicity, Public Relation, Tourist promotion on literatures). 25 -Harga (Regular Price, Promotional Price). 25	25	D	TIDAK WAJAR Variabel strategi pemasaran yang di analisis hanyalah strategi produk (lokasi, pelayanan dan rata-rata tarip kamar).	25
	100			25
5. ANALISIS MARKET SHARE -Jumlah peluang pasar yang tersedia. 25 -Kedudukan produk yang dihasilkan proyek dalam struktur persaingan hotel setarap. 25 -Strategi pemasaran yang digunakan proyek. 25 -Kebijaksanaan pemerintah di bidang pemasaran pariwisata. 25	25	D	TIDAK WAJAR Variabel - variabel market share yang telah dianalisis adalah : jumlah peluang pasar yang tersedia (kurang wajar), kedudukan proyek dalam struktur persaingan (tidak wajar), dan strategi pemasaran yang akan digunakan proyek (tidak wajar).	25
	100			25
JUMLAH SKOR				160

**Skor Analisis Aspek Pasar Studi Kelayakan Proyek
Hotel VAY.**

ANALISIS ASPEK PASAR STUDI KELAYAKAN PROYEK HOTEL BER BINTANG SECARA WAJAR..		Analisis Aspek Pasar Studi Ke- layakan Proyek Hotel VAY.		
V A R I A B E L	SKOR	D/TD	KOMENTAR	SKOR
1. <u>PERAMALAN PERMINTAAN PASAR</u> -Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel - hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa yang lalu.	100	D	<u>KURANG WAJAR</u> Variabel yang dianalisis adalah jumlah wisatawan yang datang ke Bali. Teknik peramalannya menggunakan asumsi yang tidak didukung data masa yang lalu.	40
	100			40
2. <u>ANALISIS PELUANG PASAR</u> -Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel - hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa yang akan datang. -Rata-rata lama menginap wisatawan pada hotel-hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa yang akan datang. -Rata-rata tingkat hunian kamar hotel-hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa-masa yang akan datang. -Rata-rata tingkat hunian ganda atas kamar hotel-hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa yang akan datang. -Jumlah kamar yang ditawarkan oleh hotel - hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa-masa yang akan datang.	20	D	<u>TIDAK WAJAR</u> Peluang pasar dihitung dengan menggunakan persentase tertentu dari jumlah wisatawan asing yang datang ke Bali pada masa mendatang. Penentuan besarnya persentase tersebut tidak didasarkan pada data dan perhitungan yang memadai.	20
	20			
	20			
	20			
	20			
	100			20

= Dilakukan.

= Tidak Dilakukan.

3. ANALISIS PERSAINGAN		D	<u>TIDAK WAJAR</u> Variabel produk hotel pesaing yang di analisis hanyalah lokasi hotel pesaing.	20
-Lokasi hotel pesaing.	20			
-Fasilitas hotel pesaing.	20			
-Pelayanan hotel pesaing.	20			
-Citra hotel pesaing.	20			
-Rata-rata tarip kamar hotel pesaing.	20			
	100			20
4. ANALISIS STRATEGI PEMASARAN		D	<u>CUKUP WAJAR</u> Variabel - variabel strategi pemasaran yang dianalisis adalah : strategi produk (lokasi, pelayanan, rata-rata tarip kamar), strategi... distribusi (Travel Agent yang ada di Bali), dan strategi promosi (papan nama, kop surat, map dan brosur).	75
-Produk (Lokasi, Fasilitas, Pelayanan, Citra, Rata-rata tarip kamar)	25			
-Distribusi (Travel.... agent, Tour operator, Hotel representative, Airlines, Guide, Taxi).	25			
-Promosi (Advertising, Sales promotion, Publicity, Public Relation, Tourist promotion on literatures).	25			
-Harga (Regular Price, Promotional Price).	25			
	100			75
5. ANALISIS MARKET SHARE		D	<u>KURANG WAJAR</u> Variabel - variabel market share yang telah dianalisis adalah : jumlah peluang pasar yang tersedia (tidak wajar), kedudukan proyek dalam struktur persaingan (tidak wajar), dan strategi pemasaran yang digunakan oleh proyek (cukup wajar).	30
-Jumlah peluang pasar yang tersedia.	25			
-Kedudukan produk yang dihasilkan proyek dalam struktur persaingan hotel setarap.	25			
-Strategi pemasaran yang digunakan proyek.	25			
-Kebijaksanaan pemerintah di bidang pemasaran pariwisata.	25			
	100			30
JUMLAH SKOR				185

**Skor Analisis Aspek Pasar Studi Kelayakan Proyek
Hotel M.B.B.II.**

ANALISIS ASPEK PASAR STUDI KELAYAKAN PROYEK HOTEL BER BINTANG SECARA WAJAR..		Analisis Aspek Pasar Studi Ke- layakan Proyek Hotel M.B.B.II.		
V A R I A B E L	SKOR	D/TD	KOMENTAR	SKOR
1. <u>PERAMALAN PERMINTAAN PASAR</u> -Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel - hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa yang lalu.	100	D	<u>KURANG WAJAR</u> Variabel yang dianalisis adalah jumlah wisatawan yang datang ke Bali. Teknik peramalannya menggunakan asumsi yang tidak didukung data masa yang lalu.	40
	100			40
2. <u>ANALISIS PELUANG PASAR</u> -Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel - hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa yang akan datang. -Rata-rata lama menginap wisatawan pada hotel-hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa yang akan datang. -Rata-rata tingkat hunian kamar hotel-hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa-masa yang akan datang. -Rata-rata tingkat hunian ganda atas kamar hotel-hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa yang akan datang. -Jumlah kamar yang ditawarkan oleh hotel - hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa-masa yang akan datang.	20	D	<u>TIDAK WAJAR</u> Peluang pasar dihitung dengan menggunakan persentase tertentu dari jumlah wisatawan asing yang datang ke Bali. Penentuan besarnya persentase tersebut tidak didasarkan pada perhitungan dan data yang memadai.	20
	20			
	20			
	20			
	20			
	100			20

D = Dilakukan.

D = Tidak Dilakukan.

3. ANALISIS PERSAINGAN		D	KURANG WAJAR Variabel produk hotel pesaing yang telah dianalisis adalah : fasilitas dan rata-rata tarif kamar hotel pesaing.	40
-Lokasi hotel pesaing.	20			40
-Fasilitas hotel pesaing.	20			
-Pelayanan hotel pesaing.	20			
-Citra hotel pesaing.	20			
-Rata-rata tarif kamar hotel pesaing.	20			
100				
4. ANALISIS STRATEGI PEMASARAN		D	CUKUP WAJAR Variabel - variabel strategi pemasaran yang telah dianalisis adalah: strategi produk (lokasi, fasilitas, rata-rata tarif kamar), strategi distribusi... (Travel Agent), dan strategi promosi.. (papan nama, kop surat, map, kalender, serta ikut dalam event-event internasional).	75
-Produk (Lokasi, Fasilitas, Pelayanan, Citra, Rata-rata tarif kamar)	25			75
-Distribusi (Travel.... agent, Tour operator, Hotel representative, Airlines, Guide, Taxi).	25			
-Promosi (Advertising, Sales promotion, Publicity, Public Relation, Tourist promotion on literatures).	25			
-Harga (Regular Price, Promotional Price).	25			
100				
5. ANALISIS MARKET SHARE		D	KURANG WAJAR Variabel - variabel market share yang telah dianalisis adalah: jumlah peluang pasar yang tersedia (tidak wajar), kedudukan proyek dalam struktur persaingan (kurang wajar), dan strategi pemasaran yang digunakan oleh proyek (cukup wajar).	40
-Jumlah peluang pasar yang tersedia.	25			40
-Kedudukan produk yang dihasilkan proyek dalam struktur persaingan hotel setarap.	25			
-Strategi pemasaran yang digunakan proyek.	25			
-Kebijakan pemerintah di bidang pemasaran pariwisata.	25			
100				
JUMLAH SKOR				215

Lampiran : 29

**Skor Analisis Aspek Pasar Studi Kelayakan Proyek
K.B.Hotel.**

ANALISIS ASPEK PASAR STUDI KELAYAKAN PROYEK HOTEL BER BINTANG SECARA WAJAR..		Analisis Aspek Pasar Studi Ke- layakan Proyek K.B.Hotel.		
V A R I A B E L	SKOR	D/TD	KOMENTAR	SKOR
<u>PERAMALAN PERMINTAAN PASAR</u>		D	<u>CUKUP WAJAR</u> Variabel yang dianalisis adalah jumlah wisatawan yang menginap di hotel - hotel berbintang 3,4 dan 5 di Bali. Teknik peramalannya menggunakan asumsi tanpa data.	60
-Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel - hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa yang lalu.	100			
	100			60
<u>ANALISIS PELUANG PASAR</u>		D	<u>CUKUP WAJAR</u> Variabel-variabel peluang pasar yang dianalisis adalah: jumlah wisatawan yang menginap pada hotel-hotel berbintang 3,4 dan 5 di Bali pada masa mendatang, rata-rata lama menginap wisatawan pada hotel berbintang 3,4 dan 5 di Bali pada masa datang, rata-rata tingkat hunian kamar hotel-hotel berbintang 3,4 dan 5 di Bali pada masa mendatang, dan jumlah kamar yang ditawarkan oleh hotel berbintang 3,4 dan 5 di Bali pada masa mendatang (kurang lengkap).	60
-Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel - hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa yang akan datang.	20			
-Rata-rata lama menginap wisatawan pada hotel-hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa yang akan datang.	20			
-Rata-rata tingkat hunian kamar hotel-hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa-masa yang akan datang.	20			
-Rata-rata tingkat hunian ganda atas kamar hotel-hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa yang akan datang.	20			
-Jumlah kamar yang ditawarkan oleh hotel - hotel berbintang 4 & 5 di Bali pada masa-masa yang akan datang.	20			
	100			60

= Dilakukan.

= Tidak Dilakukan.

3. ANALISIS PERSAINGAN		D	CUKUP WAJAR Variabel - variabel produk hotel pesaing yang telah di analisis adalah : lokasi, fasilitas, dan rata-rata tarip kamar hotel pesaing	60
-Lokasi hotel pesaing.	20			
-Fasilitas hotel pesaing.	20			
-Pelayanan hotel pesaing.	20			
-Citra hotel pesaing.	20			
-Rata-rata tarip kamar hotel pesaing.	20			
	100			60
4. ANALISIS STRATEGI PEMASARAN		D	KURANG WAJAR Variabel - variabel strategi pemasaran yang telah dianalisis adalah: strategi produk (lokasi, fasilitas, pelayanan, citra), dan strategi distribusi (Travel Agent di dalam negeri maupun di luar negeri).	50
-Produk (Lokasi, Fasilitas, Pelayanan, Citra, Rata-rata tarip kamar)	25			
-Distribusi (Travel.... agent, Tour operator, Hotel representative, Airlines, Guide, Taxi).	25			
-Promosi (Advertising, Sales promotion, Publicity, Public Relation, Tourist promotion on literatures).	25			
-Harga (Regular Price, Promotional Price).	25			
	100			50
5. ANALISIS MARKET SHARE		D	CUKUP WAJAR Variabel - variabel market share yang dianalisis adalah : jumlah peluang pasar yang tersedia (cukup wajar), kedudukan proyek dalam struktur persaingan (cukup wajar), dan strategi pemasaran yang akan digunakan proyek (kurang wajar).	55
-Jumlah peluang pasar yang tersedia.	25			
-Kedudukan produk yang dihasilkan proyek dalam struktur persaingan hotel setarap.	25			
-Strategi pemasaran yang digunakan proyek.	25			
-Kebijaksanaan pemerintah di bidang pemasaran pariwisata.	25			
	100			55
JUMLAH SKOR				285

Lampiran : 30

**Skor Analisis Aspek Pasar Studi Kelayakan Proyek
Hotel PT TPN.**

ANALISIS ASPEK PASAR STUDI KELAYAKAN PROYEK HOTEL BER BINTANG SECARA WAJAR.		Analisis Aspek Pasar Studi Ke- layakan Proyek Hotel PT TPN.		
V A R I A B E L	SKOR	D/TD	KOMENTAR	SKOR
<u>PERAMALAN PERMINTAAN PASAR</u> -Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel- hotel berbintang 1,2 dan 3 di Bali pada ma- sa yang lalu.	100	D	<u>KURANG WAJAR</u> Variabel yang dianalisis adalah jumlah wisatawan yang menginap pada hotel-hotel berbintang di Bali. Teknik peramalannya menggunakan asumsi tanpa didukung data.	50
	100			50
<u>ANALISIS PELUANG PASAR</u> -Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel- hotel berbintang 1,2 dan 3 di Bali pada ma- sa yang akan datang. -Rata-rata lama mengi- nap wisatawan pada ho- tel-hotel berbintang 1,2 dan 3 di Bali pa- da masa yang akan da- tang. -Rata-rata tingkat hu- nian kamar hotel - ho- tel berbintang 1,2,3 di Bali pada masa-ma- sa yang akan datang. -Rata-rata tingkat hu- nian ganda atas kamar hotel-hotel berbin- tang 1,2,3 di Bali pa- da masa yang akan da- tang. -Jumlah kamar yang di- tawarkan oleh hotel - hotel berbintang 1,2 dan 3 di Bali pada ma- sa yang akan datang.	20	D	<u>TIDAK WAJAR</u> Variabel - variabel peluang pasar yang dianalisis adalah : jumlah wisatawan yang menginap di ho- tel-hotel berbintang di Bali pada masa mendatang, dan jum- lah kamar yang dita- warkan oleh hotel-ho- tel berbintang di Ba- li pada masa menda- tang.	30
	20			
	20			
	20			
	20			
	100			30

= Dilakukan.

= Tidak Dilakukan.

Lampiran : 30 (lanjutan)

3. ANALISIS PERSAINGAN		TD	Analisis aspek pasar studi kelayakan proyek hotel berbintang ini tidak melakukan analisis terhadap variabel-variabel produk hotel yang akan menjadi saingannya.	0
-Lokasi hotel pesaing.	20			
-Fasilitas hotel pesaing.	20			
-Pelayanan hotel pesaing.	20			
-Citra hotel pesaing.	20			
-Rata-rata tarip kamar hotel pesaing.	20			
	100			0
4. ANALISIS STRATEGI PEMASARAN		D	TIDAK WAJAR Variabel strategi pemasaran yang telah dianalisis hanyalah strategi produk (lokasi, fasilitas, dan rata-rata tarip kamar).	25
-Produk (Lokasi, Fasilitas, Pelayanan, Citra, Rata-rata tarip kamar)	25			
-Distribusi (Travel.... agent, Tour operator, Hotel representative, Airlines, Guide, Taxi).	25			
-Promosi (Advertising, Sales promotion, Publicity, Public Relation, Tourist promotion on literatures).	25			
-Harga (Regular Price, Promotional Price).	25			
	100			25
5. ANALISIS MARKET SHARE		TD	Analisis aspek pasar studi kelayakan proyek hotel berbintang ini tidak melakukan analisis terhadap variabel-variabel market share.	0
-Jumlah peluang pasar yang tersedia.	25			
-Kedudukan produk yang dihasilkan proyek dalam struktur persaingan hotel setarap.	25			
-Strategi pemasaran yang digunakan proyek.	25			
-Kebijaksanaan pemerintah di bidang pemasaran pariwisata.	25			
	100			0
JUMLAH SKOR				105

**Skor Analisis Aspek Pasar Studi Kelayakan Proyek
B.Z.Hotel.**

ANALISIS ASPEK PASAR STUDI KELAYAKAN PROYEK HOTEL BER BINTANG SECARA WAJAR.		Analisis Aspek Pasar Studi Ke- layakan Proyek B.Z.Hotel.		
V A R I A B E L	SKOR	D/TD	KOMENTAR	SKOR
<u>PERAMALAN PERMINTAAN PASAR</u> -Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel-hotel berbintang 1,2 dan 3 di Bali pada masa yang lalu.	100	D	<u>KURANG WAJAR</u> Variabel yang dianalisis adalah jumlah wisatawan yang datang ke Bali. Teknik peramalannya menggunakan asumsi yang tidak didukung data masa lalu.	40
	100			40
<u>ANALISIS PELUANG PASAR</u> -Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel-hotel berbintang 1,2 dan 3 di Bali pada masa yang akan datang. -Rata-rata lama menginap wisatawan pada hotel-hotel berbintang 1,2 dan 3 di Bali pada masa yang akan datang. -Rata-rata tingkat hunian kamar hotel-hotel berbintang 1,2,3 di Bali pada masa-masa yang akan datang. -Rata-rata tingkat hunian ganda atas kamar hotel-hotel berbintang 1,2,3 di Bali pada masa yang akan datang. -Jumlah kamar yang ditawarkan oleh hotel-hotel berbintang 1,2 dan 3 di Bali pada masa yang akan datang.	20	D	<u>TIDAK WAJAR</u> Variabel - variabel peluang pasar yang dianalisis adalah : jumlah wisatawan yang datang ke Bali pada masa-masa mendatang, dan jumlah seluruh kamar hotel di Bali pada masa-masa mendatang.	20
	20			
	20			
	20			
	20			
	100			20

= Dilakukan.

= Tidak Dilakukan.

3. ANALISIS PERSAINGAN -Lokasi hotel pesaing. 20 -Fasilitas hotel pesaing. 20 -Pelayanan hotel pesaing. 20 -Citra hotel pesaing. 20 -Rata-rata tarip kamar hotel pesaing. 20	20 20 20 20 20	D	TIDAK WAJAR Variabel produk hotel pesaing yang telah dianalisis hanyalah rata - rata tarip kamar hotel pesaing.	20
	100			20
4. ANALISIS STRATEGI PEMASARAN -Produk (Lokasi, Fasilitas, Pelayanan, Citra, Rata-rata tarip kamar) 25 -Distribusi (Travel.... agent, Tour operator, Hotel representative, Airlines, Guide, Taxi). 25 -Promosi (Advertising, Sales promotion, Publicity, Public Relation, Tourist promotion on literatures). 25 -Harga (Regular Price, Promotional Price). 25	25 25 25 25	D	TIDAK WAJAR Variabel strategi pemasaran yang telah dianalisis hanyalah strategi produk (lokasi, fasilitas, pelayanan, dan rata-rata tarip kamar).	25
	100			25
5. ANALISIS MARKET SHARE -Jumlah peluang pasar yang tersedia. 25 -Kedudukan produk yang dihasilkan proyek dalam struktur persaingan hotel setarap. 25 -Strategi pemasaran yang digunakan proyek. 25 -Kebijaksanaan pemerintah di bidang pemasaran pariwisata. 25	25 25 25 25	TD	Analisis aspek pasar studi kelayakan proyek hotel ber bintang ini, tidak melakukan analisis market share sebagaimana analisis aspek pasar secara wajar.	0
	100			0
JUMLAH SKOR				105

Lampiran : 32

Proses perhitungan uji t untuk mengetahui wajar tidaknya analisis aspek pasar yang dilakukan dalam studi kelayakan proyek hotel berbintang sampel

A. Perhitungan rata-rata dan standar deviasi skor.

NO.	Studi Kelayakan Proyek Hotel Berbintang Sampel	Skor
1.	Hotel PT KAP	310
2.	Hotel PT MDW	250
3.	Hotel PT PGG	260
4.	B.C. Hotel	115
5.	Hotel PT KTB	160
6.	Hotel VAY	185
7.	Hotel M.B.B. II	215
8.	K.B. Hotel	285
9.	Hotel PT TPN	105
10.	B.Z. Hotel	105
RATA - RATA SKOR		199
STANDAR DEVIASI SKOR		76,55

B. Perhitungan t hitung.

$$\text{Rumus : } t = \frac{\bar{X} - U}{s / \sqrt{n}}$$

di mana :

$$\bar{X} = 199$$

$$U = 500$$

$$s = 76,55$$

$$n = 10$$

Lampiran : 32 (lanjutan)

Penerapan rumus :

$$t = \frac{199 - 500}{76,55/\sqrt{10}}$$
$$= - 12,434$$

=====

$$t_{0,95} (9) = - 1,833$$

$$t_{0,99} (9) = - 2,821$$

Karena $t_{hitung} < - t_{tabel}$, maka significant.

Lampiran : 33

Proses perhitungan uji t untuk mengetahui tercermin tidaknya hasil analisis aspek pasar secara seharusnya dalam analisis aspek finansial studi kelayakan proyek hotel berbintang sampel

A. Perhitungan rata-rata dan standar deviasi skor.

NO.	Studi Kelayakan Proyek Hotel Berbintang Sampel	Komentar	Skor
1.	Hotel PT KAP	Cukup tercermin	70
2.	Hotel PT MDW	Kurang tercermin	50
3.	Hotel PT PGG	Cukup tercermin	60
4.	B.C. Hotel	Tidak tercermin	25
5.	Hotel PT KTB	Kurang tercermin	35
6.	Hotel VAY	Kurang tercermin	40
7.	Hotel M.B.B. II	Kurang tercermin	45
8.	K.B. Hotel	Cukup tercermin	65
9.	Hotel PT TPN	Tidak tercermin	20
10.	B.Z. Hotel	Tidak tercermin	20
RATA - RATA SKOR			43
STANDAR DEVIASI SKOR			18,29

B. Perhitungan t hitung.

$$\text{Rumus : } t = \frac{\bar{X} - U}{s / \sqrt{n}}$$

di mana :

$$\bar{X} = 43$$

$$U = 100$$

$$s = 18,29$$

$$n = 10$$

Lampiran : 33 (lanjutan)

Penerapan rumus :

$$t = \frac{43 - 100}{18,29/\sqrt{10}}$$

$$= - 9,855$$

=====

$$t_{0,95} (9) = - 1,833$$

$$t_{0,99} (9) = - 2,821$$

Karena $t_{hitung} < t_{tabel}$, maka significant.

Lampiran : 34

Proses perhitungan uji t untuk mengetahui digunakan tidaknya metodologi yang seharusnya dalam analisis aspek finansial studi kelayakan proyek hotel berbintang sampel

A. Perhitungan rata-rata dan standar deviasi skor.

NO	Studi Kelayakan Proyek Hotel Berbintang Sampel	Komentar	Skor
1.	Hotel PT KAP	<u>Kurang digunakan</u> , karena aliran kas operasional dihitung dengan cara laba setelah pajak ditambah penyusutan.	50
2.	Hotel PT MDW	<u>Tidak digunakan</u> , karena aliran kas operasional dianggap sama dengan budget kas.	25
3.	Hotel PT PGG	<u>Kurang digunakan</u> , karena aliran kas operasional dianggap sama dengan laba sebelum penyusutan, bunga dan pajak.	40
4.	B.C. Hotel	<u>Kurang digunakan</u> , karena aliran kas operasional dihitung dengan cara laba setelah pajak ditambah penyusutan.	50
5.	Hotel PT KTB	<u>Tidak digunakan</u> , karena aliran kas operasional dianggap sama dengan budget kas.	25
6.	Hotel VAY	<u>Tidak digunakan</u> , karena aliran kas operasional dianggap sama dengan budget kas.	25

7.	Hotel M.B.B. II	<u>Kurang digunakan</u> , karena aliran kas operasional dihitung dengan cara laba setelah pajak ditambah penyusutan.	50
8.	K.B. Hotel	<u>Kurang digunakan</u> , karena aliran kas operasional dihitung dengan cara laba setelah pajak ditambah penyusutan.	50
9.	Hotel PT TPN	<u>Cukup digunakan</u> , karena aliran kas operasional dihitung dengan cara menjumlahkan laba setelah pajak dengan penyusutan dan bunga.	75
10.	B.Z. Hotel	<u>Tidak digunakan</u> , karena aliran kas operasional dianggap sama dengan budget kas.	25
RATA - RATA SKOR			41,5
STANDAR DEVIASI SKOR			16,67

B. Perhitungan t hitung.

$$\text{Rumus : } t = \frac{\bar{X} - U}{s / \sqrt{n}}$$

di mana :

$$\bar{X} = 41,5$$

$$U = 100$$

$$s = 16,67$$

$$n = 10$$

Lampiran : 34 (lanjutan)

Penerapan rumus :

$$t = \frac{41,5 - 100}{16,67/\sqrt{10}}$$
$$= - 11,097$$
$$=====$$

$$t_{0,95} (9) = - 1,833$$

$$t_{0,99} (9) = - 2,821$$

Karena $t_{hitung} < - t_{tabel}$, maka significant.